PRIVATMEGLEREN
DYVE & PARTNERE

HAXTHAUSENS GATE 6C

Vedlegg

Dokumenter

Løsøre og tilbehør

Bud og budgivning

Kjøpetilbud

Forbrukerinformasjon om budgivning

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 18.09.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Dyve & Partnere	Oppdragsnr.	159260522
Addresse	Haxthausens gate 6C		
Postnr.	0263	Sted	OSLO
Selgers navn	Philip Dessingthon		
Selgers navn	Thora Stranger-Johannessen		

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i «Beskrivelse»)

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

2020

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

6

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

Gjensidige Forsikring

Polise/avtalenr.:

85761540

Våtrom

Initialer selger:
P D
T S

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

1. Kjenner du til om det er feil ved våtrom, for eksempel sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☑ Nei ☐ Ja

2. Kjenner du til om det er utført arbeid på våtrom?

☐ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☑ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Bad utvidet og totalrenovert under forrige eier i 2013. Reparasjon av jordfeil på varmekabler 2021. Skiftet termostat på varmekabler 2026.

Beskriv hva som er utført av ufaglært:

Installert ny dusj inkl blandebatteri (2026), lagt nye fuger på gulv (2026), montert hyller (2020), malt vegg (2026), satt inn ny vaskemaskin (2024), byttet speilskap (2020).

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg ved kopi:

Erklæring på gjenomført baderomsarbeider fra Nordbyggservice 2013.Faktura fra Alfa Termografi for utbedring av varmekabler 2021.Rapport for sjekk av varmekabler og bytte av termostat fra M-tek 2026.

3. Ble det lagt nytt tettesjikt/membran?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv arbeidet som er utført:

Oppdatert under forrige eier ved totalrenovering av bad 2013.

4. Ble sluk skiftet?

☑ Nei ☐ Ja

5. Har det blitt utført elektriske arbeider på våtrom, som for eksempel nye varmekabler, nytt el uttak eller liknende?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Reparasjon av jordfeil på varmekabler 2021. Skiftet termostat på varmekabler 2026.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Rapport for sjekk av varmekabler og bytte av termostat fra M-tek 2026.Faktura fra Alfa Termografi for utbedring av varmekabler 2021.

Vann/Avløp/Rør

6. Kjenner du til om det er feil på vann/avløp, herunder rørbrudd?

☑ Nei ☐ Ja

7. Kjenner du til om det har vært tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

8. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på vann/avløp/rør?

☐ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☑ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av ufaglært:

Skiftet kjøkkenservant og blandebatteri kjøkken 2020, eksisterende synlige vann- og avløpstilkoblinger ble benyttet, ingen inngrep i skjulte rør.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Kjøkkenservant og blandebatteri kjøkken er skiftet av familie.

9. Kjenner du til om det har vært utført kontroll på vann/avløp/rør?

☑ Nei ☐ Ja

10. Kjenner du til om eiendommen har privat vannforsyning eller avløp, som septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Yttertak

11. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje fra tak/takrenner/nedløp/beslag?

☑ Nei ☐ Ja

12. Kjenner du til om det er utført arbeid på taktekking/takrenner/beslag?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Piper og ildsteder

13. Kjenner du til om det er problemer med mur/pipe/ildsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud, innkledd pipe eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Mur/Fundament/Skjevheter

14. Kjenner du til om det er sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Gulvet er originalt fra byggeår 1906 og har noe skjevhet gjennom leiligheten. Det samme gjelder yttervegger på bygget. Vi har ikke lagt merke til endringer over de 6 årene vi har bodd i leiligheten.

Terrasser/Fasader/Vinduer

15. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje i terrasser/fasade/vinduer?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Noe skjevheter i bygget, ref spørsmål 14

16. Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasser/fasade/vinduer?

☐ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☑ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av ufaglært:

Lagt terrassebord/dekke på balkong 2020 (ingen endringer i konstruksjon, kun kosmetisk endring)

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Arbeidet er gjort selv.

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☐ Nei ☑ Ja

17. Kjenner du til om det er problemer med drenering/fuktinnsig/øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller/krypkjeller?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Enkelte beboere har periodevis registrert fukt i kjellerbod. MycoTeam gjorde inspeksjon av kjellerbodene i juni 2022 og vurderte ventileringen som god basert på fuktmålinger. De fant heller ikke tegn til "ekte hussopp" ved prøvetaking.

18. Har det vært utført arbeid i forbindelse med drenering?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

19. Hvis boligen har kjeller og/eller rom under terreng. Kjenner du til om det er gjort endringer slik som ombygning, innredning, bruksendring osv., eller lagt gulv/kledd vegger osv.?

☑ Nei ☐ Ja

Kjenner du til om bruken av rommene i kjelleren er endret til rom for varig opphold?

☑ Nei ☐ Ja

Loft

Har boligen loft?

☐ Nei ☑ Ja

20. Kjenner du til om det er gjort endringer på loftet (isolert, innredet, pusset opp, ombygget, bruksendret osv.)?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Elektrisk Anlegg

21. Kjenner du til om det er feil ved det elektriske anlegget?

☑ Nei ☐ Ja

22. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på el-anlegget?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

- Utbedring av jordfeil på varmekabelanlegget utført av Alfa Termografi i 2021- Termostat til varmekabler skiftet av M-Tek i 2026- Installert komfyrvakt av Jakobsen Installasjon AS i oktober 2023

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Samsvarserklæring fra Elektro Sandvika 2017

23. Kjenner du til om det elektriske anlegget har vært undersøkt eller kontrollert av el-takstmann, el-installatør, eller det lokale el-tilsynet?

☐ Nei ☑ Ja

Av hvem?:

Elkontroll utført av Elvia juni 2023.

Er eventuelle avvik blitt utbedret?:

Eneste avvik var manglende komfyrvakt, som var et krav ettersom kjøkkenet var pusset opp i nyere tid. Komfyrvakt ble installert av Jakobsen Installasjon AS i oktober 2023.

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

24. Kjenner du til om det er feil ved slike installasjoner

☑ Nei ☐ Ja

25. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

26. Kjenner du til om det har vært utført kontroll av slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja

Oljetank

27. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

28. Kjenner du til om det foreligger pålegg fra kommunen om å fjerne oljetanken?

☑ Nei ☐ Ja

29. Kjenner du til om kommunen har gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende? For eksempel ved at den tømmes/saneres eller fylles igjen?

☑ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

30. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut/lagt gulv/kledd vegger i andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

31. Kjenner du til andre endringer, som tilbygg, garasje, terrasse/balkong/veranda, bruksendring, fasadeendringer?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

I 2025 solgte sameiet tidligere felles toalett rom til enkelte andre seksjonseiere. Ingen av arealene ble innlemmet i vår seksjon. Byggesak/godkjenning ble håndtert av sameiet; detaljer ukjent for oss.

Kjenner du til om innredningen/bruksendringen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☑ Nei ☐ Ja

32. Selges boligen med utleiedel, leilighet, hybel, eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☑ Nei ☐ Ja

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

38. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger eller målinger eller lignende om boligen, og hvor skaden og eventuell følgeskade, etter hva du vet, ikke er utbedret?

☑ Nei ☐ Ja

39. Kjenner du til om det foreligger brukstillatelser eller ferdigattester for boligen, eiendommen og utførte tiltak?

☑ Nei ☐ Ja

Planer og offentlige godkjenninger

40. . Kjenner du til om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger/byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser?

☑ Nei ☐ Ja

41. Kjenner du til om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

42. Kjenner du til om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?

☑ Nei ☐ Ja

Andre relevante forhold

43. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid på eiendommen som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (for eksempel murerarbeid, tømrerarbeid osv.)?

☑ Nei ☐ Ja

44. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om for eksempel flom, rasfare, skred, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borrettslag/boligaksjeselskap

45. Kjenner du til om du har selvstendig vedlikeholdsansvar for fellesarealer slik som yttertak, drenering, loft, kjeller, balkong, veranda, terrasse, bod osv.?

☑ Nei ☐ Ja

46. Kjenner du til vedtak/forslag som kan medføre økte felleskostnader/fellesgjeld? For eksempel oppussing, vedlikehold eller nybygging?

☑ Nei ☐ Ja

47. Kjenner du til om det er sopp/råte/mugg i deler av eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

48. Kjenner du til om det er innsekter/skadedyr i eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Maur observert innendørs korte perioder om våren, behandlet med insektsspray; ikke observert siden. Våren 2026 ble rotter observert i bakgården. Sameiet engasjerte Anticimex for bekjempelse.

49. Kjenner du til om sameiet/borettslaget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☑ Nei ☐ Ja

50. Kjenner du til om det har vært utfordringer med å etablere bil-lader?

☑ Nei ☐ Ja

Tilleggskommentar

Har du inngått avtale om Norgespris på strøm?

☐ Nei ☑ Ja

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

1. mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
2. mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
3. når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
4. etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
5. ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger). Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)

☑ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er oppmerksom på at eiendomsmegler ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8 % av totalt forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners og at i de tilfeller Söderberg & Partners behandler klientmidler på mine vegne, plikter Söderberg & Partners å håndtere klientmidlene i tråd med kravene som følger av lov og forskrift. Eventuelle renter av midler på klientkonto, tilfaller Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

☐ Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring iht. vilkår.

Dato 18.09.2026

Signert av *Philip Dessingthon*

Signert av *Thora Stranger-Johannessen*

Initialer selger:
P D
T S

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Tilstandsrapport

Leilighet

Haxthausens gate 6 C, 0263 OSLO

OSLO kommune

gnr. 213, bnr. 154, snr. 20

Sum areal alle bygg: BRA: 74 m² BRA-i: 61 m²



Befaringsdato: 15.09.2026 **Rapportdato:** 18.09.2026 **Oppdragsnr.:** 15289-1753 **Eiendomsverdi ref nr:** FS3863

Autorisert foretak: Hans Petter Tangen **Sertifisert Takstingeniør:** Hans Petter Tangen **Vår ref:** Hans Petter Tangen

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets takstforetak, med om lag 1000 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 700 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 90 000 tilstandsrapporter på bolig. Det gir en unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg. Det stilles høye krav til utdanning, fagkunnskap og yrkesetikk. Norsk taksts medlemmer opptrer uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Norsk takst arbeider for en tryggere og mer oversiktlig boligomsetning, og har en sentral rolle i utviklingen av standarder, regelverk og faglige prinsipper både i og utenfor Norge. Organisasjonen representerer bransjen i den europeiske organisasjonen TEGOVA, noe som bidrar til at takstingeniører og bygningssakkyndige i Norge tidlig kan tilpasse seg nye krav og bransjetrender. Norsk takst bidrar også i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for at lover og regler skal styrke forbrukernes trygghet i boligomsetningen.

Hans Petter Tangen

Storoslo Takst

Rapportansvarlig



Hans Petter Tangen

Uavhengig Takstingeniør

hpt@storoslotakst.no

906 83 223

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

En tilstandsrapport beskriver synlige skader/avvik eller tegn på skader/avvik på boligen. Rapporten fremhever vanligvis ikke positive egenskaper ved boligen.



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

Den bygningssakkyndige vurderer boligen ut fra hva man kan forvente av en bygning av samme alder og type. Vurderingen gjøres som regel mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da boligen ble oppført (søknadstidspunktet). Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje etter normal bruk regnes ikke som avvik.



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel). Tilstandsrapporten inneholder avvik som den bygningssakkyndige kan se, samt andre enkle undersøkelser der det kommer frem av forskriften. Målinger eller andre undersøkelser, der disse utføres, skjer ved stikkprøver på utvalgte, tilgjengelige bygningsdeler og overflater, og er ikke en fullstendig kontroll mot byggeregler som gjelder i dag. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng skal det i utgangspunktet borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser, slik som fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være klar over at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Boligen kan være bygget på en annen måte enn det som er vanlig i dag, uten at det i seg selv betyr at det foreligger en feil eller et avvik. Bygninger svekkes over tid og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Slik vanlig slitasje er normalt ikke en feil eller et avvik, og gir som utgangspunkt ikke dårligere tilstandsgrad så lenge funksjonen er ivaretatt. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. For boliger som er pusset opp eller endret, er det særlig viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vurderer boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få avvik og/eller TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

NÅR RAPPORTEN FØLGER MINIMUMSKRAVENE, OMFATTER DEN FOR EKSEMPEL IKKE

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • frittstående tilleggsbygg for eksempel garasje, bod, uthus, naust (om frittstående byggverk med boligfunksjoner og innrettet for varig opphold omfattes av minimumskravet, må vurderes konkret i det enkelte tilfellet) • innvendige og utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra synlige avvik som avdekkes i bruksendringer og brannceller, og synlige forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst (Forside) eller iVerdi (Hjem-iVerdi).

Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstandsgraden gir uttrykk for en forventet teknisk tilstand, vurdert blant annet ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. For enkelte skjulte konstruksjoner kan alder alene være avgjørende for fastsettelse av tilstandsgrad.

Dersom den bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, er det opp til rapportens bruker å vurdere om tiltakene er nødvendige og økonomisk forsvarlige.

Tilstandsgrad fastsettes etter faste kriterier som følger forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Der forskriften krever det eller det følger av mandatet, følges også bransjestandard NS3600 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Tilstandsgrad 0 brukes når bygningsdelen er tilnærmet ny, ikke viser tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Tilstandsgrad 1 brukes når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen har normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.



TILSTANDSGRAD 2, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2

Tilstandsgrad 2 brukes når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen har enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden brukes når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Tilstandsgrad 3 brukes når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis som minimum for TG3, der dette er mulig.



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Eierseksjon, beliggende på Frogner, i etablert boligstrøk med bygårder i kvartalsbebyggelse. Leiligheten er beliggende i fjerde etasje. Adkomst via portrom fra Haxthausens gate. Sentral beliggenhet med forretninger og servicefunksjoner i gatenettet. Holdeplasser for buss og bytrikk i nærheten. Parkering i gate.
Boligen er vesentlig oppgradert i regi av tidligere eier ca. 2013. Planløsningen er endret ved at nytt soverom er etablert i tidligere kjøkken. Nytt kjøkken er etablert i et av to rom mot gate. Leilighetens våtrom er rehabilitert. Peis-ovn er montert i stue. Standardheving av innvendige overflater er utført. Diverse påkostninger er også utført i regi av dagens eiere. Kjøkkeninnredningen er supplert med en del nytt utstyr. En plassbygget sittebenk er satt opp på spiseplass i kjøkken. Ny garderobeløsning er etablert i soverom. Videre er originale gulvbord slipt og lakket. Vegg- og himlingsflater er malt. Balkong mot bakgård er montert på 2000- tallet, i regi av sameiet. Nye terrassebord er lagt i regi av dagens eiere.
Nærmere informasjon fremgår av teknisk beskrivelse i det følgende.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Leilighet

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

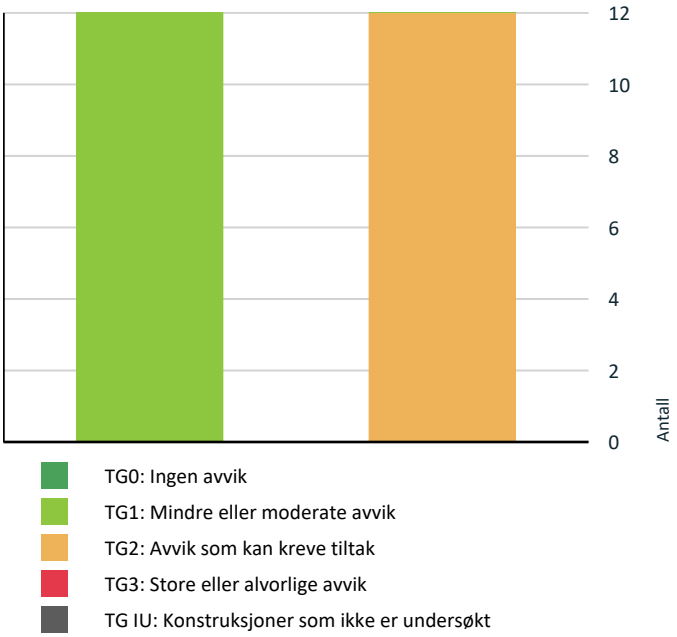
Planløsningen er endret fra den originale i regi av tidligere eier.
Endringer er utført ca. 2013. Balkong mot bakgård er montert i regi av sameiet på 2000- tallet. Det foreligger ferdigattest for tiltaket, datert den 19.08.2009.

Hans Petter Tangen
Haakon Tveters vei 9 A
0682 OSLO

Norsk takst

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Tilstandsrapporten er utformet i.h.t. forskrifter til avhendingsloven og Norsk Standard NS.3600. Rapporten er basert på en visuell befaring av objektet, uten inngrep i konstruksjoner, og behandler boligen spesielt. Bygningen er kun generelt vurdert, og det er ikke angitt tilstandsgrader for denne. Bygningen er ferdigstilt i 1906, i en tid der landsdekkende forskrifter og formaliserte regler for oppføring av bygninger enda ikke var innført. Oppføring av bygninger var basert på tidens rådende byggeskikk, og bebyggelse fra denne tiden har klare fellestrekk, som utgjør referansenivået for valg av tilstandsgrad med hensyn til grunnleggende konstruksjoner. For tiltak utført i nyere tid er det de forskrifter som var aktive på tidspunktet, som skal ligge til grunn for utførelsen, og i hovedsak utgjøre referansenivået for valg av tilstandsgrad der disse forskriftene ikke overprøves av bestemmelsene i Norsk Standard NS.3600. Det foretas imidlertid gjerne tilpasninger ved rehabiliteringsarbeider i eldre bygninger, fordi grunnleggende konstruksjoner i eldre bebyggelse stedvis kan være til hinder for muligheten til å etablere fullt samsvar med de forskrifter som er aktive når tiltak til endring og forbedring gjennomføres. Ved søknadspliktige tiltak dispenserer også plan- og bygningsetaten i en del tilfeller fra forskriftskrav av praktiske årsaker der forholdene er godt forklart og argumentert for, og eventuelt også søkt kompensert for. Tiltakenes alder avgjør hvilket regelverk som gjelder, og referansenivået for valg av tilstandsgrad settes ikke lavere enn krav i lov eller forskrift da tiltak ble gjennomført, justert for krav som er innført senere, og som har tilbakevirkende kraft slik tilfelle er med bestemmelser i NS.3600. Når utførte tiltak og bygningsdeler fremstår i samsvar med de forskrifter de er utformet i henhold til, blir de allikevel gjerne karakterisert med lavere tilstandsgrad enn tilstandsgrad 1, som samsvaret skulle tilsi, fordi alder også er en indikasjon på tilstand. Slitasje relatert til alder påvirker med andre ord valg av tilstandsgrad. Dersom symptomer på feilaktig konstruksjon eller skader påvises vil dette bli kommentert med anbefaling om å foreta ytterligere undersøkelser. Kommunens bygningsarkiv er ikke gjennomgått fullt ut, og det er ikke tatt hensyn til forhold/opplysninger som finnes her med mindre det konkret fremgår av rapporten. Tilstandsrapporten er basert på besiktigelse uten inngrep i konstruksjoner, og undertegnede kan ikke svare for mulige feil eller mangler ved skjulte installasjoner og konstruksjoner, som han ikke har kunnet oppdage ved besiktigelse.

Oppsummering av avvik

Vil du vite mer? Se på rommet eller bygningsdelen senere i rapporten.

Leilighet

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys Gå til side

Utvendig > Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner Gå til side

Hans Petter Tangen
Haakon Tveters vei 9 A
0682 OSLO

Norsk takst

Sammendrag av boligens tilstand

- **Innvendig > Etasjeskiller og bærende konstruksjoner** Gå til side
- **Innvendig > Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen** Gå til side
- **Innvendig > Innvendige dører** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Ventilasjon** Gå til side
- **Kjøkken > 4. etasje > Kjøkken > Avtrekk** Gå til side
- **Våtrom > 4. etasje > Bad/wc/vaskerom > Dokumentasjon for våtrom** Gå til side
- **Våtrom > 4. etasje > Bad/wc/vaskerom > Vanntett sjikt, membran og sluk** Gå til side
- **Våtrom > 4. etasje > Bad/wc/vaskerom > Sanitærutstyr og innredning** Gå til side
- **Våtrom > 4. etasje > Bad/wc/vaskerom > Ventilasjon** Gå til side

Tilstandsrapport

LEILIGHET

Byggeår
1906

Kommentar
Byggeår i.h.t. elektronisk grunnbok

Standard
Leiligheten holder god standard.

Vedlikehold
Boligen fremstår med godt vedlikehold.

UTVENDIG

TG 2 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Vinduer i malt tre med tolags isolerglass, produsert i 2007.

Vurdering av avvik:

• Avviket er relatert til aldersrelatert slitasje.
Vindusrammenes anslag mot karm, tettelister mellom karm og ramme, hengsler, åpne og lukkefunksjoner er sjekket på enkelte vinduer. Redusert kvalitet på tetningsdetaljer mellom karm og ramme er registrert. Det er ellers konstatert at det ikke er klaring mellom karm og ramme. Eldre isolerglassruter har redusert isolasjonsevne (U-verdi). Sammenlignet med moderne produkter er varmetapet betydelig. Fordi glassene taper isolerende evne ved alder kan kondens oppstå på den innvendige glassflaten på kalde dager.

Konsekvens/tiltak

• Dimensjonsendringer inntreffer når treverket absorberer fukt og sveller. Vindusrammen passer da ikke like godt i karmen som tidligere. Regelmessig utvendig overflatebehandling er nødvendig for å unngå dimensjonsendringer i størst mulig grad. Utvendig maling bør foretas i tørre perioder når den svelling som har inntruffet enkelte steder har krympet. Overflatebehandling forsegler treverket slik at svelling, riss og sprekker unngås. Ifølge Sintef bør vinduer males hvert fjerde år. Moderne vindusrammer har bedre tetningsdetaljer mellom karm og ramme, og er vesentlig bedre utformet for å oppfylle krav til varmeisolasjon. Ved fortsatt bruk gjennom årene framover bør det sørges for jevnlig oppmaling.

TG 1 Ytterdører

Beskrivelse

Glatt malt entrédør i B-30 standard med 40 desibel lydmotstand.
Balkongdør i malt tre med tolags isolerglass.
Dørene holder normalt god standard.
I forbindelse med montering av balkonger ble det ifølge opplysninger innhentet fra plan og bygningsetatens informasjon besluttet å montere brannkvalifiserte inngangsdører til leilighetene. Det er derfor sannsynlig at entrédøren er anskaffet og montert på 2000- tallet. Slike dører står i stabilt innvendig klima og har vanligvis lang holdbarhet.
Balkongdøren er nødvendigvis montert i forbindelse med at balkongene ble satt opp. Tillatelse for oppføring av 15 balkonger mot bakgård ble gitt den 12.03.2001. Ferdigattest er datert den 19.08.2009. Det er registrert at balkongdøren holder normalt god standard. Balkongdører er eksponert for klimarelatert påkjenning og bør males regelmessig, f. eks hvert 4. år.

TG 2 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Balkong med utgang fra soverom, 4,3 kvm.
Balkongdekke i betong, montert i sort stålramme.
Terrassebord på overflate, lagt i 2021.
Rekkverk i sortlakkert stål med høyde på 1,05 m.
Søknad om montering av 15 nye balkonger mot bakgård i Haxthausens gate 6 er mottatt i kommunen i september 2000. Tillatelse er gitt den 12.03.2001 og balkongene er satt opp. Ferdigattest er datert den 19.08.2009.

Vurdering av avvik:

• Avviket går ut på at rekkverkets åpninger og høyde ikke er i samsvar med dagens forskriftskrav.
Ifølge Norsk Standard NS.3600, som denne rapporten er basert på skal dagens forskriftskrav legges til grunn for enkelte forhold. Blant annet gjelder dette krav til rekkverkshøyde på balkonger og terrasser. Kravet til rekkverkshøyde er 1 m der avstanden fra balkongdekke til terreng er under 10 meter. Der høyde til terreng er over 10 m er kravet til rekkverkshøyde 1,2 m. Avstanden til terreng fra denne balkongen er over 10 m. Åpninger i rekkverk skal ikke være større enn 10 cm. Rekkverkshøyden på denne balkongen er 1,05 m. Rekkverket er tett opp til 77 cm, og det er en åpning på ca. 28 cm opp til enden av rekkverket.

Konsekvens/tiltak

• Rekkverket er stabilt og i normalt god stand. Det foreligger ikke krav til endring. Endring av rekkverk på bygningens balkonger må eventuelt besluttes i generalforsamling internt i sameiet. Slike tiltak er å regne som fasadeendring, og er derfor også søknadspliktige.

INNVENDIG

TG 1 Overflater - gulv

Beskrivelse

Lyse fliser i dimensjon 30 cm x 30 cm i våtrom. Originale slipte gulvbord for øvrig.
Fliser i våtrom er lagt i forbindelse med rehabilitering utført i 2013/2014 i regi av tidligere eier.
Det opplyses at originale gulvbord i entré, stue og kjøkken er slipt og overflatebehandlet i desember 2025. Originale gulvbord i soverom er slipt og lakket for noen år siden.

TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Lyse fliser i dimensjon 20 cm x 60 cm i bad/wc/vaskerom. Rød teglsteins-mur og malte plater for øvrig.
Originale himlinger med stukkatur og rosetter i stue og kjøkken.
Malte plater på øvrige himlinger.

TG 2 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Etasjeskiller i tre-bjelkelag.

Vurdering av avvik:

• Det er målt lokal høydeforskjell som er større enn 15 mm.

Konsekvens/tiltak
• Det er målt høydeforskjell på 1,8 cm i soverom på et strekk over 2,05 m. Fra side til side i soverom er det målt høydeforskjell på 1,6 cm. Langs yttervegg i stue er høydeforskjellen ca. 1,5 cm.

Gulvflater i eldre bebyggelse har vanligvis skjevheter i større eller mindre grad som følge av setninger i grunnen og nedbøyning i tre-bjelkene. Inntrykket er at eksisterende skjevheter ikke er særskilt sjenerende.
Ved ønske om helt plane gulv må overflatene avrettes.

Radon

Beskrivelse

Radonmåling er ikke relevant da leiligheten er beliggende i fjerde etasje over utvendig terreng.
Målinger utføres til og med for andre etasje over utvendig terreng.

TG 2 Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

SKORSTEIN:
Oppmurte teglsteinspiper med pusset og malte overflater.
Ifølge skriv fra Brann- og redningsetaten fra 2022 er det ved kontroll av fyringsanlegget ikke registrert avvik.

ILDSTED:
Peis-ovn er montert i stue.
Krav til rentbrennende ovner og peisinnsatser ble innført i 1998. Rentbrennende ovner avgir vesentlig mindre svevestøv og luftpartikler. Kravene stilles av Direktoratet for Byggkvalitet. Røykutslipp og krav er definert i Norsk Standard NS 3059. Ildsted for salg hos godkjente leverandører produsert fra og med 1998 er rentbrennende. Kravet har ikke tilbakevirkende kraft for ildsteder installert før bestemmelsene ble innført.

Vurdering av avvik:
• SKORSTEIN:
Avviket er relatert til alder. Aldersrelatert slitasje i teglsteinspiper medfører risiko for oppsprekking av mørtel i fuger mellom stein. Luftlekkasjer kan derved inntreffe. Bindemidler i mørtel hadde mindre effektive heftegenskaper da denne bygningen ble oppført enn senere og utover på 1900- tallet. Risiko for luftlekkasjer foreligger generelt sett i eldre teglsteinspiper.
ILDSTED:
Avviket går ut på at det ikke er montert ildfast plate på gulv foran ildstedet. Denne skal rekke 30 cm ut fra ovnen.

Konsekvens/tiltak
• Aktuelle tiltak til utbedring av teglsteinspiper er rehabilitering med glidestøp, eller med nye ildfaste rørforinger i røykløpet. (Enten i keramikk eller stål). Glidestøp gir et lag med støp på ca 2 cm i røykløpets innside. Metoden påvirker tverrsnittet og derved kapasiteten i liten grad. Fuger blir fylt opp og pipen stabilisert. Nye ildfaste rør i røykløpet er en mye brukt og sikker løsning. Med denne metoden erstattes det originale røykløpet med et nytt og sikkert alternativ. Valg av metode bør vurderes i hvert enkelt tilfelle.

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Profilerte malte innvendige dører.
Dørene er montert i regi av tidligere eier.
Nye dørvridere er montert av dagens eiere.

Vurdering av avvik:
• Avviket er relatert til at dør mellom entré og våtrom er noe preget av at den har vært utsatt for damp i våtrommet. Dørbladet har redusert klaring til karm og ingen klaring til terskel. Behovet for tilførsel av luft til et våtrom er vanligvis tilrettelagt med flate dørterskler, som gir en spalte for tilførsel av luft til rommet når døren er lukket. Tilførsel av luft gir sirkulasjon og er en forutsetning for at klimaet internt i rommet skal være optimalt godt. Inntrykket er at døren har svellet på grunn av fuktpåvirkning slik at dørbladet ikke lenger passer like godt i karmen som tidligere.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å etablere en åpning for tilførsel av luft til våtrommet, enten med en flat dørterskel, eller med en åpning i selve døren, som dekkes med en rist. Døren må enten bearbeides eller skiftes.

TG 1 Skadedyr og fuktkrevende insekter

Beskrivelse

Det er ikke opplyst om Skadedyr og fuktkrevende insekter. Slike forhold er ikke observert på befaring.

TG 1 Andre innvendige forhold

Beskrivelse

FAST INVENTAR:
Hvite skapstammer med hyller, skuffer og stenger er montert i nisje på soverom.
Plassbygget sittebenk med oppbevaring er montert mot yttervegg i spiseplass på kjøkken.

VÅTROM

4. ETASJE > BAD/WC/VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Våtrommet er rehabilitert i regi av tidligere eiere i 2013. I prinsippet skal da byggeforskrifter av 2010 være lagt til grunn for utforming av rommet. Full FDV dokumentasjon for tiltaket er ikke tilgjengelig. Ved rehabilitering av eksisterende våtrom gjelder kravene i teknisk forskrift så langt det er mulig. Arbeidene skal være kvalitetssikret i henhold til teknisk forskrift. Produkter og materialer skal ha korrekt dokumentasjon i henhold til teknisk forskrift. Den som velger produkter og sammensetning av produkter må sørge for at produktene har dokumentasjon på de egenskapene som er spesifisert og godkjent samhørighet. Forskriftskravene gjelder både om tiltaket er søknadspliktig og om det gjelder rehabilitering.

Det foreligger en erklæring datert den 21.03.2013 fra foretaket Nordbyggeservice, som har rehabilitert våtrommet der det står skrevet at baderoms-arbeider er gjennomført i henhold til gjeldende våtromsnorm. FDV dokumentasjon er ikke presentert av foretaket.

4. ETASJE > BAD/WC/VASKEROM

Tilstandsrapport

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

FDV dokumentasjon er ikke tilgjengelig

Vurdering av avvik:

• Det foreligger ikke skriftlig dokumentasjon for våtrommet med opplysninger om valgte produkter, der det henvises til godkjenningsordninger for de produkter som er valgt, og sammensetningen av disse.

Konsekvens/tiltak

• Uten dokumentasjon foreligger det ikke opplysninger om valgte produkter, om disse er omfattet av godkjenningsordninger og om samhørigheten mellom de produkter som er valgt også er omfattet av de samme ordninger.

4. ETASJE > BAD/WC/VASKEROM

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Avlange hvite fliser på veggflater.
Hvite himlingsplater med downlights.
Det opplyses på befaring at vegg- og himlingsflater er malt i 2020/2021.
Det er registrert indikasjoner på fukt i nederste flisrad i dusj-sonen.
Forhodet er egistrert der sonen vender mot byggets yttervegg (gavlvegg). Den flislagte overflaten er ikke preget av symptomer på fukt i form av riss eller sprekker i fuger, fliser med "bom" etc. Med bom menes fliser som er i ferd med å tape feste til underlaget. Dette forholdet er beskrevet nærmere under posten for "Vanntett sjikt, membran og sluk".

4. ETASJE > BAD/WC/VASKEROM

TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse

Fliser i dimensjon 30 cm x 30 cm med nedstøpt varmekabel.
Fall mot sluk: Høydeforskjell fra flislagt gulvflate ved dørterskel til topp slukrist er ca. 28 mm. og noe over kravet på 25 mm.

4. ETASJE > BAD/WC/VASKEROM

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Det foreligger ikke FDV dokumentasjon for vanntette sjikt på gulv og vegg. Sluket er i plast. Inntrykket er at det er lagt en underliggende foliemembran under støpe-massen, festet med klemring til sluket. Membranløsningen er ikke godt synlig i sluket. På veggflater brukes vanligvis våtroms-plater, sikret med påstrykningsmembran, forsterket med duk i hjørner og overganger. Det er ikke mulig å ha kjennskap til materialvalget for utførelse av tettesjikt og membranløsninger.

Vurdering av avvik:

• Avviket er relatert fravær av FDV dokumentasjon med informasjon om anvendte produkter for vanntette sjikt, samhørigheten mellom disse, og referanse til anvisninger fra produsent om hvordan produktene skal anvendes i detalj.
Det er registrert indikasjoner på fukt bak nederste flisrad i dusj-sonen. Fukt bak fliser er påvist mot yttervegg/gavlvegg, og ikke på motsatt side av hjørnet i dusj-sonen. Flislagte overflater er ikke vanntette, og fliser har variabelt vannopptak, avhengig av kvalitet og type. Årsaken til at det foreligger fuktindikasjoner i våtsoner ved dusj stedvis i boliger er gjerne at vann trenger inn i fuger og fliser og blir magasinert bak flisene. Flisene er i de fleste tilfeller festet til underliggende litexplater, vediplater eller lignende våtromsplater, som også er behandlet med påstrykningsmembran. Våtromsplater er robuste og tåler vesentlig fuktbelastning over lang tid før fuktvandring til bakenforliggende konstruksjon i treverk inntreffer. Sprekkdannelser i fuger er et tegn på at underlaget for overflater er i ferd med å tape fasthet p.g.a. fukt. Sprekkdannelser i fuger er ikke konstatert i den flislagte dusj-sonen. Andre visuelle tegn til vesentlig fuktproblematikk er heller ikke konstatert. Det vanntette sjiktet er ikke den flislagte overflaten, men tettesjiktet bak. Til tross for at levetiden for tettesjiktene ikke er passert vil noe slitasje foreligge av aldersrelaterte årsaker med kontinuerlig bruk gjennom 13 år, og forholdet har noe usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

• Membranløsninger taper fuktbestandighet over tid og mister mye av elastisiteten. Uten dokumentasjon er det ikke mulig å ha kjennskap til om anvendte produkter er omfattet av godkjenningsordninger, og om f. eks påstrykningsmembraner er lagt med tilstrekkelig tykkelse, og om alt av overganger er tilstrekkelig tette. Man kjenner ikke til om det foreligger svakheter som foreløpig ikke er materialisert som svikt.

4. ETASJE > BAD/WC/VASKEROM

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Dusjhjørne med to rette fronter i herdet glass, montert i sorte aluminiumprofiler. Sort blandebatteri og sort garnityr med regnfalls-dusj og håndholdt dusj, montert i 2025. Vegg-montert klosett med innebygget cisterne. Opplegg for vaskemaskin. Skapinnredning med mørkbeiset front i furu og heldekkende hvit servant. Speilskap på vegg over servant, montert i 2020.

Vurdering av avvik:

• Avviket går ut på at det ikke er installert observerbar lekkasjesikring for innebygget cisterne til vegg-montert klosett. Videre er aldersrelatert slitasje på utstyret som er fra tidspunkt for rehabilitering påregnelig etter 13 års bruk. Ifølge Norsk Standard NS.3600, som denne rapporten er basert på skal dagens forskriftskrav legges til grunn for enkelte forhold. Det gjelder blant annet lekkasjesikring av innebyggede komponenter med vanntilførsel, som cisterner for vegg-monterte klosett og integrerte blandebatterier.

Konsekvens/tiltak

• Det utstyret som fremdeles fra 2013 er ca. 13 år gammelt og restlevetiden kan være omtrent 12 år. Levetiden til sanitærutstyr varierer med materialkvalitet, bruksfrekvens og vannkvalitet. Utstyr som er i kontinuerlig bruk har ifølge detaljblad fra Sintef sannsynlig levetid på omtrent 25 år eller noe mer. Levetiden kan forlenges ved å skifte komponenter med funksjonssvikt, men når installasjoner har vært i bruk et visst antall år vil sannsynligheten for funksjonssvikt øke markert.

4. ETASJE > BAD/WC/VASKEROM

Tilstandsrapport

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Avtrekksventil med elektrisk vifte er montert i våtrommet.
Det er ikke tilfredsstillende løsning for tilførsel av luft til rommer.
(Flat terskel med spalte mellom terskel og dørblad).

Vurdering av avvik:

• Når avtrekk i et våtrom er tilrettelagt med elektrisk vifte tilknyttet avtrekkskanalen ut fra våtrommet er dette i prinsippet i samsvar med Norsk Standard NS.3600, som denne rapporten er basert på.
Imidlertid er det slik at ventilasjonskanaler i eldre bygårder består av ventilasjonsløp i teglsteinspiper. I prinsippet er det ikke i samsvar med godkjente rutiner i en eldre bygård å montere elektriske vifter til avtrekkskanaler, da kanalene er i bruk av flere leiligheter. Det er ikke kjent hvordan ventilasjonen er organisert her, men i de fleste bygårder fremgår det av vedtekter og rutiner at elektriske vifter ikke skal monteres til felles kanaler.

Behovet for tilførsel av luft til et våtrom ivaretas vanligvis med flate dørterskler, som gir en spalte for tilførsel av luft mellom dørblad og terskel. Det er montert dør med tett terskel til våtrommet.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å ta kontakt med sameiets styre for nærmere informasjon om forholdet med avtrekksventilasjonen. Det anbefales ellers å tilrettelegge for en spalte for tilførsel av luft i tilknytning til døren inn til rommet slik at behovet for tilførsel og sirkulasjon av luft ivaretas.

4. ETASJE > BAD/WC/VASKEROM

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt.
Årsak: Utstyr og røropplegg i våtrommet er omsluttet av vegger i mur og en teglsteinspipe.
Det er derfor ikke mulig å foreta hulltaking.

KJØKKEN

4. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med profilerte hvite fronter. Belysning under overskap. Hvite fliser på vegg over benkeskap. Benkeplater med overflater i laminat eller finer. Uttrykket på overflaten er tre. Nedfelt hvit kum. Induksjonstopp med benkeventilator, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøl/frys er integrert i innredningen. Lekkasjestopper er montert i benkeskap. Komfyrvakt er montert i 2023.

4. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Benkeventilator i koketopp, basert på kullfilter.

Vurdering av avvik:

• Ifølge Norsk Standard NS.3600, som denne rapporten er basert på skal ventilasjon i kjøkken karakteriseres med TG 2 dersom ventilator ikke har avtrekk til en separat ventilasjonskanal.

Konsekvens/tiltak

• I eldre bygninger er ventilasjonen ikke tilrettelagt med separate kanaler for hver enkelt leilighet. Da dette bygget ble oppført ble ventilasjon i kjøkken etablert med felles ventilasjonsløp i teglsteinspiper. Det er vanligvis i strid med et sameiets vedtekter å koble ventilatorer direkte til felles ventilasjonskanaler. I eldre bygninger av denne typen er gjerne nye kjøkken innredet i andre rom enn det originale kjøkkenet i ettertid, slik tilfelle også er i denne leiligheten, og det finnes ofte verken felles ventilasjonskanaler eller annen ventilasjon. Bruk av ventilatorer basert på kullfilter er vanlig i slike tilfeller.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

INTERNE VANNRØR I LEILIGHETEN:
Vanntilførsel til kjøkken og til utstyr i våtrom er installert med vannrør i rør i rør system.
Fordeler-skap for rørsystemet er installert i våtrom, og er lekkasjesikret til vegg rett over flislagt gulv.

Hoved-stoppekran for vanntilførsel er installert bak et deksel på vegg i våtrommet.

Generelt om rørsystemet:
Hovedkomponentene i et rør-i-rør-system er vannrør, varerør, fordelere, fordeler-skap og veggbokser. Vannrørene føres i varerør. Dette skal gjøre det mulig å trekke ut og skifte vannrørene uten bygningstekniske inngrep. Man legger rør i rør fra utstyr eller utstyrsgrupper tilbake til fordelere i et sentralt plassert fordeler-skap. Varerørene skal gi sikker bortleding av eventuelt lekkasjevann og lede lekkasjevannet til fordeler-skapet før det går videre til sluk i rom med vanntett gulv.
Levetid for vannrør i plast, såkalte PEX-rør avhenger av den trykk- og temperaturbelastningen rørene blir utsatt for. Temperaturen er avgjørende for levetiden. Teoretisk levetid er mer enn femti år i en bolig med varmtvannstemperaturer opp mot 70 °C.
Fra og med byggeteknisk forskrift av 1997 har det vært krav om at sanitærinstallasjoner skal være lette å skifte ut, og lekkasjer skal kunne oppdages raskt og ikke føre til unødig skade på andre installasjoner eller bygningsdeler. Rør-i-rør-systemer ble utviklet som en konsekvens av dette kravet.
FELLES VANNTILFØRSEL (STIGERØR):
Felles vanntilførsel er mest sannsynlig et vannrør i kobber, som er ført gjennom etasjene.
Alder og eksakt tilstand er ikke kjent. Felles installasjoner er et anliggende for sameiet, og er ikke nærmere vurdert i denne rapporten.

Vurdering av avvik:

• Avviket går ut på at vannrørene i fordeler-skapet ikke er merket.
Det foreligger ikke dokumentasjon for rør i rør installasjonen.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Avviket med hensyn til merking av rør kan lukkes ved merking av rørene.
Poenget med at rør er merket er at man har oversikt over hva som er omfattet av røropplegget, og at man enkelt kan registrere hvilken funksjon (hvilket utstyr) de leder. Ved eventuell lekkasje ser man enkelt hva det gjelder.

TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

INTERNE AVLØPSINSTALLASJONER I LEILIGHETEN:
Avløpsinstallasjoner av plast er installert i leiligheten. Mest sannsynlig er både sluk og avløpsrør i våtrommet fra 2013 da våtrommet ble rehabilitert. Plastrørene er lagt skjult i vegg og nedstøpt i gulv, og kan derfor ikke kontrolleres visuelt. Det er derfor funksjonen i kombinasjon med alder, som ligger til grunn for vurdering og karakteristikk.
Avløpsinstallasjoner av PVC materiale produsert på 2010- tallet er meget gode. Forventet teknisk levetid for avløpsinstallasjoner er ca. 50 år, men varierer en hel del avhengig av rørmateriale, egenskapene til avløpsvannet og vedlikeholdet. Stoffer i avløpsvannet kan føre til kjemiske påkjenninger på rørene som reduserer levetiden. Avløp fra kjøkken har derfor normalt kortest levetid.
Det foreligger ingen lekkasjer eller andre negative forhold slik våtrommene fremstår i dag. Kvaliteten på PVC produkter fra 2013 er gode. Det foreligger ikke dokumentasjon for installasjonen og valg av tilstandsgrad er basert på at funksjonen er normalt god, og at alderen på røropplegget, som skal være installert i 2013 er relativt lav.

FELLES AVLØPSSTAMMER I BYGNINGEN:
Mest sannsynlig er det installert felles avløpsrør (soilrør) i PVC materiale i bygningen. Alder og tilstand er ikke kjent. Felles avløpsinstallasjoner er ikke omfattet av vurdering og karakteristikk i denne rapporten.

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Ventilasjonssystemet i bygningen er basert på naturlig oppdrift. Varmluft stiger naturlig opp i ventilasjonskanaler med avtrekk over yttertak fordi oppvarmet luft er lettere enn kald luft. Friskluft tilføres ved vanlig lufting med åpne vinduer eller balkongdør. Tilførsel av luft til våtrom tilrettelegges vanligvis med flate dørterskler, som gir en spalte under dørblad og sikrer tilførsel av luft til våtrommet når døren er lukket. Tilførsel av luft gir sirkulasjon og er en forutsetning for at ventilasjonen skal fungere optimalt.

Vurdering av avvik:
• Ifølge Norsk Standard NS.3600, som denne rapporten er basert på skal ventilasjon karakteriseres med TG 2 dersom det kun er naturlig oppdriftsventilasjon i bygningen. Det er tidvis behov for rensing av kanaler, og det er ikke kjent om slike behov foreligger i dag. Kanalene er skjulte og det er ikke mulig å ha et fullt ut avklart inntrykk av tilstanden.

Konsekvens/tiltak

• Aktuelle forbedringer av ventilasjon i eldre bygårder er montering av ventilasjonsanlegg/aggregater, som kan plasseres sentralt i kjeller eller på loft, eller eventuelt i hver enkelt leilighet. Sjakter og skorsteiner kan ved god planlegging benyttes til føringsveier for kanaler. Spalteventiler må finnes i vinduer og behovet for tilførsel av luft må også ivaretas ved vanlig lufting med åpne vinduer eller balkongdører.
Tiltak til forbedring av ventilasjon i eldre bygårder må besluttes kollektivt i det enkelte sameie, og foretak med relevant kompetanse bør stå for gjennomføring. I de tilfeller nye kanaler må føres gjennom etasjeskiller er slike tiltak søknadspliktige.

TG 1 Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv)

Beskrivelse

Elektrisk oppvarming med panelovner.
Peis-ovn er montert i stue.

Grundig besiktigelse av varmekilder med analyser basert på bruk av måleinstrumenter er ikke gjennomført i forbindelse med denne rapporten. Skjulte slitasjepunkter kan forekomme.
Generelt om nedstøpte varmekabler:
Levealder for varmekabel nedstøpt i betonggulv er i større grad avhengig av den massen den er nedstøpt i enn det antall år den har vært i bruk. Dersom kabelen er omsluttet av en godt herdet støpe-masse med korrekte blandingsforhold, som også er tilført tilstrekkelig med vann under herdeprosessen, så er levetiden svært lang. Dersom støpe-massen ikke er godt herdet, og det av den grunn er luftlommer i den, vil kabelens arbeidstemperatur bli for høy, og kabelbrudd vil kunne inntreffe. Dersom kabelbrudd med behov for utbedring/skjøting ikke er inntruffet et års tid etter at kabelen er installert kan det i de fleste tilfeller konstateres at betonggulvet kabelen ligger i er korrekt utført.

TG 1 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Varmtvannsbereder er montert i underskap på kjøkken.
Det opplyses at berederen er montert i 2018.
Elektronisk vannstopper er installert.

Elektrisk anlegg

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstanden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Sikringstavle montert på vegg i entré.
Fordelingskurser er installert med jordfeilautomater.
Tilsyn er utført i 2022 etter pålegg fra Elvia.
Tilsynsrapporten som er datert den 09.06.2022 har konkludert med at avvik ikke er registrert.
I slike rapporter nevnes det gjerne at man ikke kan garantere at det likevel ikke finnes avvik.
Det anbefales at grundig kontroll utføres av en kvalifisert elektrofaglig person for fullstendig oversikt. over anlegget og eventuelle avvik.
Kursoversikten i sikringstavlen er ikke i samsvar med det faktiske innholdet, og bør rettes opp.

⚠ Branntekniske forhold

Beskrivelse

Røykvarsler er montert i himling i entré.
Generelle krav:
Alle boliger skal være utstyrt med brannalarmanlegg eller røykvarslere. I det minste skal det være en røykvarsler pr. etasje. Røykvarslere skal være plassert slik at de kan varsle om brann på kjøkken, i stue og i sonen utenfor soverom. Det kan ikke være dør mellom et rom som skal dekkes og rommet der røykvarsleren er plassert. I leiligheter med åpen kjøkkenløsning vil en røykvarsler kunne dekke både kjøkken og stue. Der stue og kjøkken er adskilt med skillevegg og dør skal det være røykvarsler i hvert av rommene. Alarmen skal kunne høres tydelig på oppholdsrom og soverom, også når døren mellom rommene er lukket.
Røykvarslere bør skiftes etter 10 år. De fleste røykvarslere har en produksjonsdato som er påført på baksiden.
Alle boliger skal i tillegg ha slukkeutstyr som husbrannslange, eller brannslukningsapparat med skum eller pulver.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

Arealmålinger og arealoppsett er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

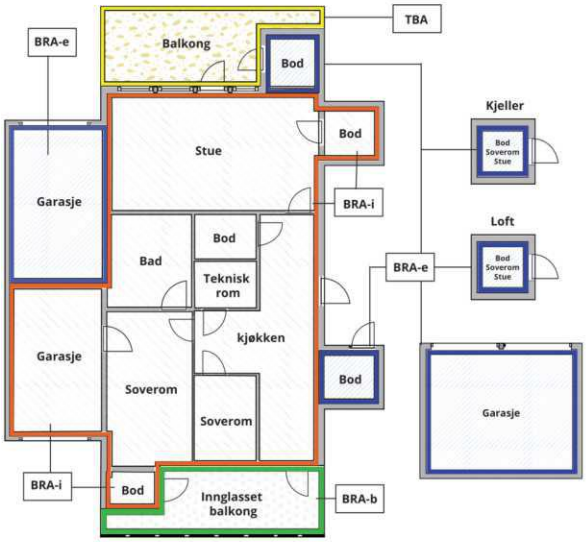
Hva er måleverdig areal?

Arealet i rommet må ha minst 1,90 m fri høyde over gulvet og minst bredde på 0,60 m. Et loft med skråtak vil for eksempel bare få registrert målbart areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m.Rommet må ha dør eller luke, og gangbart gulv.

Hva er bruksareal?

BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b

Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som opptas av yttervegger.





Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

Internt bruksareal **(BRA-i)**	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal **(BRA-e)**	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv **(BRA-b)**	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal **(TBA)**	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal **(GUA)**	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en matematisk beregning basert på antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for å beregne eiendommens verdi.

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget,og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndig avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. Vil du vite mer?

Om brannceller

En branncelle er hele eller avgrensede deler av en bygning hvor en brann fritt kan utvikle seg uten at den kan spre seg til andre bygninger eller andre deler av bygningen i løpet av en fastsatt tid.

Om bruksendring

Bruksendring er å endre bruken av et rom fra en tillatt bruk til en annen. Dette kan kreve søknad og tillatelse, for eksempel hvis du endrer et rom fra bod til soverom eller arbeidsrom,eller hvis du endrer en bolig til to separate boliger.

Rom for varig opphold har krav til takhøyde, romstørrelse,rømningsvei og lysforhold som må være oppfylt. Du kan søke kommunen om unntak for kravene, men kan ikke regne med å få unntak for krav som går på helse og sikkerhet, for eksempel krav til rømningsvei.

Bruksendring som krever godkjenning, og som ikke er søkt bruksendret, er ulovlig. Kommunen kan etter plan- og bygningsloven kapittel 32 forfølge overtredelser. Kommunen kan pålegge deg å avslutte den ulovlige bruken, eventuelt å rette eller tilbakeføre rommet til godkjent bruk.

Arealer

Leilighet

Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
4. etasje	61	13		74	4
SUM	**61**	**13**			**4**
SUM BRA	**74**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
4. etasje	Entré, stue, kjøkken, soverom, bad/wc/vaskerom	Kjellerbod, loftsbod	

Kommentar

Arealet er oppmålt på stedet
Takhøyde, 3 m.
Vestvendt balkong med utgang fra soverom, 4,3 kvm.
En kjellerbod, ca., 10 kvm.
En loftsbod, ca. 3 kvm.
Gulvareal i boden er ca. 4,5 kvm.
Boden var i bruk til lagring, og oppmålingen var derfor noe komplisert.
Mindre avvik kan forekomme.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Kommentar: Planløsningen er endret fra den originale i regi av tidligere eier.
Endringer er utført ca. 2013. Balkong mot bakgård er montert i regi av sameiet på 2000- tallet. Det foreligger ferdigattest for tiltaket, datert den 19.08.2009.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei

Kommentar: Diverse arbeider er utført etter overtagelse i 2020. Gulvbord er slipt og lakket. Nye terrassebord er lagt på balkong. Kjøkkeninnredning er supplert med nytt utstyr. Malingsarbeider er utført. Ny garderobeløsning er etablert i soverom.

Åpenbare ulovligheter

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter? ☐ Ja ☑ Nei

Kommentar: Ulovligheter er ikke registrert

Hans Petter Tangen
Haakon Tveters vei 9 A
0682 OSLO

Norsk takst

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
15.9.2026	Hans Petter Tangen	Takstingeniør
	Knut Philip Ek Dessingthon	Rekvirent
	Thora Johannessen Stranger	Rekvirent

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	213	154		20	903.4 m²	Elektronisk grunnbok	Ikke relevant

Adresse

Haxthausens gate 6 C

Hjemmelshaver

Dessingthon Knut Philip Ek, Stranger-Johannessen Thora

Boligselskap	Eierandel	Organisasjonsnr
Sameiet Haxthaussensgate 6	84 / 1989	983959872

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eierseksjon, beliggende på Frogner, i etablert boligstrøk med bygårder i kvartalsbebyggelse. Leiligheten er beliggende i fjerde etasje. Sentral beliggenhet med forretninger og servicefunksjoner i gatenettet. Holdeplasser for buss og bytrikk i nærheten. Parkering i gate.

Adkomstvei

Adkomst til bygningen via portrom fra Haxthausens gate.

Tilknytning vann

Offentlig

Tilknytning avløp

Offentlig

Regulering

Området er regulert til boligformål.

Om tomten

Opparbeidet felles gårdsrom

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Eiere		Diverse opplysninger er oppgitt av eiere på befaring	Gjennomgått		Nei
Norges Eiendommer		Opplysninger vedr. eiendomsbetegnelser, hjemmel, tomteareal og byggeår er innhentet fra elektronisk grunnbok	Gjennomgått		Nei
Teknisk etat		Diverse opplysninger er innhentet fra plan og bygningsetatens informasjon om eiendommen	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	18.09.2026	
2	18.09.2026	
3	18.09.2026	
4	18.09.2026	
5	18.09.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Mer om tilstandsrapportens innhold og omfang

Må leses sammen med øvrig informasjon og forklaringer i rapporten.

Grunnlag og formål

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forskriften fastsetter minimumsinnholdet i rapporten, hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og rammene for hvordan undersøkelsene skal utføres. Formålet er å gi en bygningssakkyndig vurdering (tilstandsanalyse) av teknisk tilstand i boligens rom og bygningsdeler, til bruk for oppdragsgiver og ved salg til forbruker. Rapporten er ikke utarbeidet for andre formål eller for bruk av andre tredjeparter. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

Rapporten bygger på opplysninger som er tilgjengelige ved befaringen. Dersom opplysninger som har betydning for vurderingen er tilbakeholdt, mangelfulle eller uriktige, kan dette påvirke rapportens innhold uten at det er den bygningssakkyndiges ansvar.

Rapporten er ikke en fullstendig gjennomgang av hele eiendommen eller en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Det er derfor både bygningsdeler i boligen, byggverk på eiendommen og andre forhold ved eiendommen som ikke er tilstandsvurdert, kommentert eller med i rapporten.

Rapporten er en teknisk tilstandsanalyse og omfatter blant annet ikke juridiske vurderinger, spørsmål om boligen er lovlig oppført, lovlig innredet/tatt i bruk eller offentlig godkjent.

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Avvik vurderes som hovedregel opp mot byggeskikk og regelverk som gjaldt da bygget eller bygningsdelen ble oppført eller, dersom det foreligger, da byggesøknad ble godkjent. Enkelte forhold vurderes likevel opp mot krav som gjelder på befaringstidspunktet, og dette kan være forhold knyttet til personsikkerhet slik som brann og rømningsvei.

Undersøkelsesnivå og befaring

Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. Funksjonsprøving inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav.

Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige.

Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

Bygningssakkyndig foretar vurderinger innenfor rammene av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og har ikke spesialistkompetanse innen andre fagfelt. Vurdering av elektriske og branntekniske forhold er dessuten forenklet, og det settes ikke tilstandsgrad.

Det kan være nødvendig å innhente informasjon fra og/eller nærmere vurderinger fra spesialister/kvalifiserte fagpersoner eller offentlige myndigheter om bygningsdeler og andre forhold, også der forholdet er omtalt i rapporten. Dette faller utenfor tilstandsrapportens rammer/Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og oppdragsgiver/kjøper/andre med interesse av eiendommen må innhente dette.

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten.

For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten selv vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Oppgitte utbedringskostnader er sjablongmessige anslag, basert på registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslagene er gitt på generelt grunnlag og bygger på erfaringstall i fem intervaller. Kostnadsanslagene kan ikke forveksles med konkrete vurderinger eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Det kan forekomme kostnader knyttet til avvik, feil eller utbedringer som ikke er avdekket i rapporten. Utbedringskostnader vil også kunne variere ut fra personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenester.

Tilleggsundersøkelser

Tilstandsanalysen omfatter de undersøkelsene som følger av minimumskravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Dersom det er utført undersøkelser utover dette, vil det fremgå av rapporten.

Areal

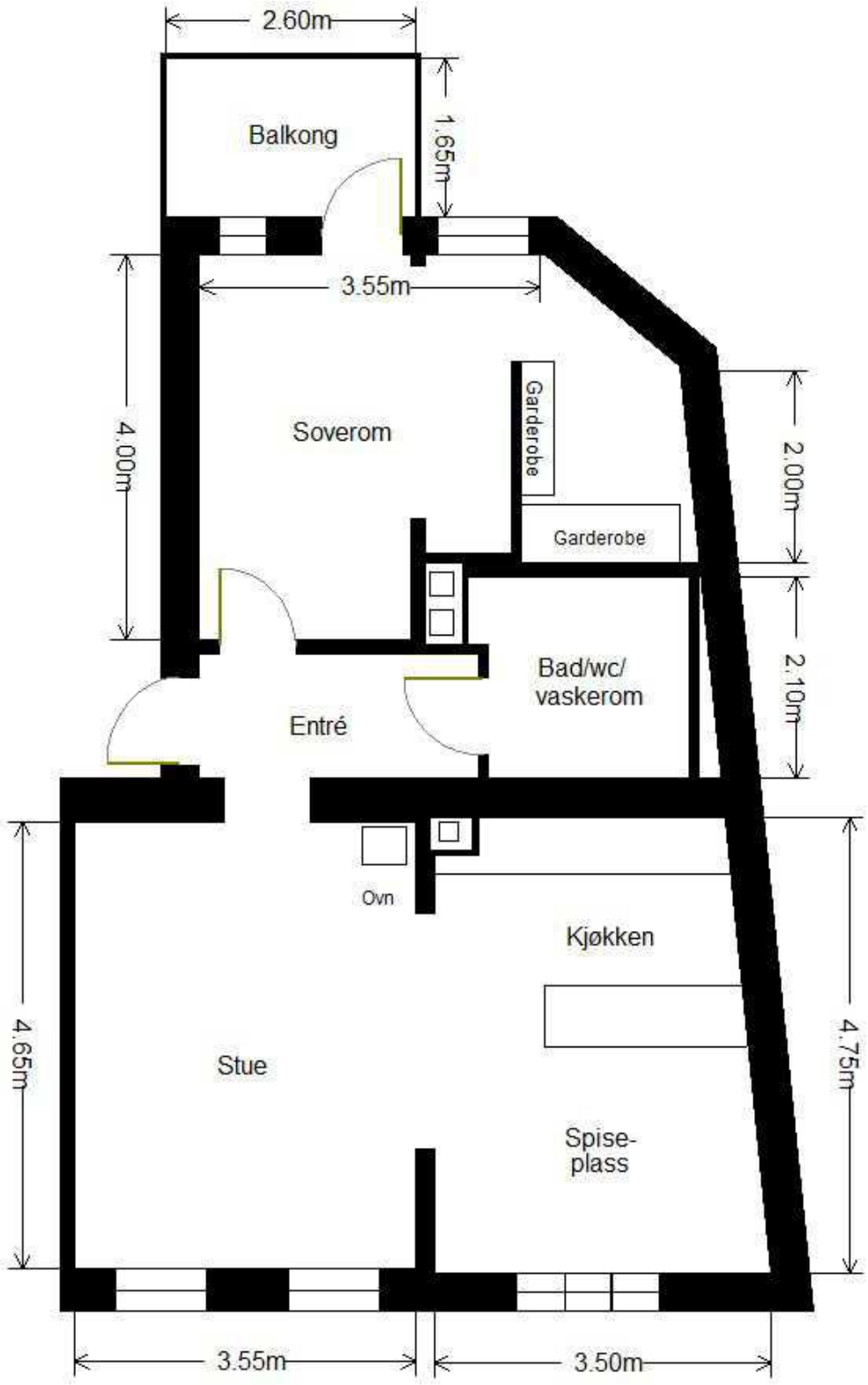
Areal måles etter reglene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og de retningslinjer som gjelder for bolig i bransjestandarden *NS 3940 Areal og volumberegninger av bygg*. Oppgitt areal gjelder på tidspunktet for oppmålingen, og avrundes til hele kvadratmeter.

Arealmålingen er en måleteknisk registrering av areal som oppfyller kravene til måleverdighet, og er ikke en vurdering av om arealet er lovlig oppført, lovlig innredet eller godkjent til den aktuelle bruken. Et areal kan derfor være måleverdig og tatt med i rapporten, selv om det mangler nødvendig offentlig godkjenning, ikke oppfyller krav til lovlig bruk eller rommet ikke oppfyller tekniske regler (plan- og bygningsloven, teknisk forskrift). Arealet må ha gangbart gulv, og både minst 0,6 meter bredde og fri høyde på minst 1,9 meter, for å være måleverdig.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en ren matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens *definisjon "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.»*

Takstmann MNTF. Hans Petter Tangen
Mobil: 90 68 32 23



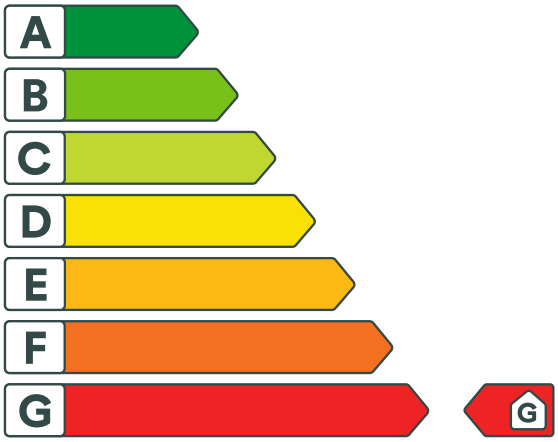
Haxthausens gate 6 C Seksjon nr. 20 4. etasje BRA. 61 kvm.

enova

Energiattest



Adresse **Haxthausens gate 6C, 0263 OSLO**	
Dato for energimerking **14.09.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-350286**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **80509669**
Gårdsnummer **213**	Bruksnummer **154**
Seksjonsnummer **20**	Bruksenhetsnummer **H0401**



Om energikarakteren

Energikarakteren angir bygningens samlede energitilstand, hensyntatt bla. isolasjonsstandard for bygningskropp, ventilasjons- og oppvarmingsløsning. Energikarakteren er teoretisk beregnet ut fra standardisert bruk, standardiserte ventilasjonsluftmengder og standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området. Den gjenspeiler ikke nødvendigvis faktisk energibruk, eller hvor høye energikostnader som kan forventes.

Data i denne energiattesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier eller den boligeier har gitt fullmakt. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen og byggeår.

Boliginformasjon

Byggeår **1906**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **61,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **61,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **MurTeglstein**
Oppvarming **Elektrisitet, Ved**	
Ventilasjon **Mekanisk avtrekk**	

Grunnlag for energikarakteren

Energikarakter bestemmes av beregnet vektet levert energi i standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området, og norsk standard for beregning av bygningers energi- og effektbehov (NS 3031:2025), der ulike energibærere vektes ulikt. Fjernvarme og bioenergi avlaster kraftnettet og vektes derfor gunstig.

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

kWh/m² per år **301,38**

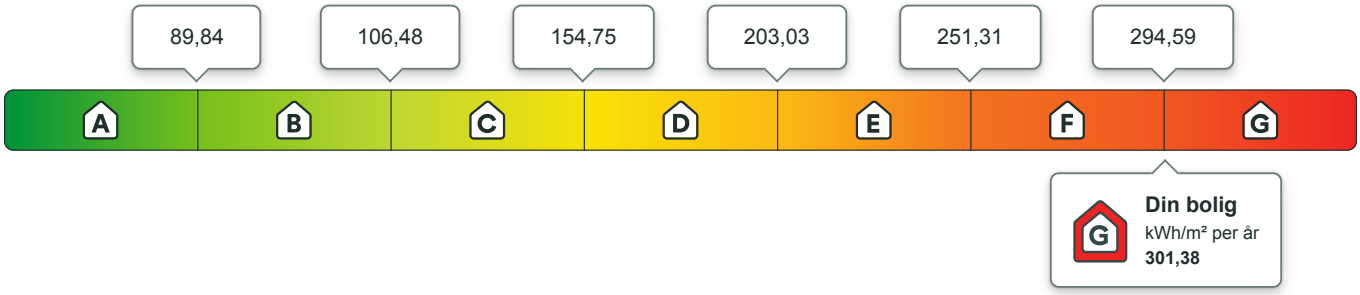
Haxthausens gate 6C, 0263 OSLO

Energi

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

Energikarakteren er basert på en teoretisk beregning av boligens energibruk. I beregningen er bruksmønster, varmtvannsbehov, belysning, utstyr, innetemperatur og utendørs klima standarisert, slik at boligers energieffektivitet kan sammenlignes uavhengig av bruk og geografisk plassering. Ulike varmeforsyninger er i beregningen multiplisert med faktorer der fornybar energi som avlaster kraftsystemet (fjernvarme og bioenergi) er vektet gunstig. Dette gjør at energikarakteren ikke direkte reflekterer energikostnadene.

Grenseverdier er oppgitt i kWh per kvadratmeter per år.



Beregnet årlig netto levert energi i lokalt klima

På energiattesten oppgis også beregnet levert energi uten vekting, fratrukket evt. eksport av energi, og med typiske temperaturforhold der boligen er lokalisert. Dette vil gi en bedre indikasjon for kjøpt energi, men man må fremdeles ta hensyn til hvordan boligen brukes.

kWh per år	kWh/m² per år
18 384,09	**301,38**

Eier av eldre og dårlig isolerte boliger kan ofte oppleve at beregnet energibruk er høyere enn faktisk, målt forbruk. Det kan skyldes blant annet lavere innetemperatur i deler av boligen, lavere ventilasjonsluftmengde (luftskifte) eller mindre forbruk av varmtvann enn det som er forutsatt i standardverdiene i beregningen. Det kan også skyldes at der opplysninger ikke er oppgitt fra boligeiers side, benytter energimerkesystemet typiske / noe konservative verdier ut i fra bygningstype og byggeår.

Om energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031:2025.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

https://www.enova.no

Haxthausens gate 6C, 0263 OSLO

Detaljering

Angivelse av om boligeier ved energimerking har valgt å gi detaljert opplysninger om det følgende tema. Hvis “nei” betyr det at energimerkesystemet benytter verdier typiske for tidsperioden boligen ble bygget.

Bygningsform **Nei**	Vegger **Nei**
Vindu **Nei**	Gulv **Nei**
Takkonstruksjon **Nei**	Ytterdører **Nei**
Solceller **Nei**	Lekkasjetall **Nei**

Haxthausens gate 6C, 0263 OSLO

Tiltak

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 1: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin

I gamle vedovner / peiser med dør utnyttes kun 30 - 55 % av energiinnholdet i veden, mens med nye rentbrennende vedovner /peisinnsatser (som kom på markedet i 1988) er virkningsgraden på 70 - 80 %. Alternativt kan den gamle vedovnen / peisen skiftes ut med en pelletskamin.Nye vedovner,peisinnsatser og pelletskaminer utnytter energien mer effektivt samt at røykgassforurensning og utslippene reduseres med inntil 90 % sammenlignet med gammel vedovn.De fleste pelletskaminer styres av en romtermostat,slik at man kan stille inn ønsket temperatur.Kaminen kan starte og slokke av seg selv,og mange kaminer kan også programmere inn ukeprogram,med f.eks.nattsenkning.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 2: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Brukertiltak

Tiltak 3: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tiltak 4: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Montér tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 5: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når ovnen/peisen ikke er i bruk.

Tiltak 6: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tiltak 7: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak 8: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tiltak 9: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 10: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet.Kjøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 11: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad.Skift pakning på dryppende kraner.Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak 12: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tiltak 13: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 14: Tetting av luftlekkasjer

Det kan være utettheter i tilslutning mellom bygningsdeler, rundt vinduer/dører og ved gjennomføringer som bør tettes. Aktuelle tettematerialer er f.eks. bunnfyllingslist med fugemasse, fugeskum eller strimler av vindsperre. Utettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammeheng med etterisoleringstiltak.

Tiltak 15: Montering tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

Tiltak 16: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

Tiltak 17: Tetting av luftlekkasjer

Det kan være utettheter i tilslutning mellom bygningsdeler, rundt vinduer/dører og ved gjennomføringer som bør tettes. Aktuelle tettematerialer er f.eks. bunnfyllingslist med fugemasse, fugeskum eller strimler av vindsperre. Utettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammeheng med etterisoleringstiltak.

Tiltak 18: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

Tiltak utendørs

Tiltak 19: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Tiltak 20: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften.Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs.når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 21: Montere urbryter på motorvarmer

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

Tiltak 22: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 23: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon, dvs. at luftutskiftning (medfølgende varmetap) skjer uten varmegjenvinning. Det kan vurderes å installere et balansert ventilasjonsanlegg, som gir varmegjenvinning fra avkastluften. Nytt anlegg med både ur- og mengdestyring vil gi muligheter for behovsstyring og dermed energisparing. Ventilasjonsanlegget kan ha et vannbårent eller elektrisk varmebatteri.

Tiltak 24: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

Det bør undersøkes hvorvidt ventilasjonsanlegget har mulighet for trinnvis regulering av luftmengden (1,2,3 eller max/normal/min) og evt. urstyring tilknyttet denne funksjonen. Det bør evt. ettermonteres et ukesur som styrer luftmengdene avhengig av brukstiden. For boliger bør ikke ventilasjonen stoppes når boligen ikke er i bruk, men det bør være en minsteventilasjon på ca 0,2 l/s pr. m².

Dyve & Partnere Eiendomsmegling AS
v/Oda Moen Sandbraaten
Postboks 84 Skøyen, 0212 OSLO
E-post: oda.moen.sandbraaten@privatmegleren.no

Deres ref.: 159260522 . Vår ref.: 1831-1-20 Dato: 14.09.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	Sameiet Haxthaussensgate 6
Organisasjonsnr:	983939872
Seksjonseier:	Stranger-Johannessen, Thora
Medeier:	Dessingthon, Knut Philip Ek
Leilighetsnummer:	20
Adresse:	Haxthausens gate 6 C, 0263 OSLO
Seksjonsnummer:	20
Gnr.	213
Bnr.	154

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos: Gjensidige Forsikring Asa - polisenummer 85761540.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld: Nei
- Sikringsordning: Nei
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Sameiet har lån i Sparebanken øst. Se regnskap og noter for ytterligere detaljer.
Innflyttingsgebyr til sameiet på kr. 2.000,-, inntas i meglers oppgjør. Det er ikke krav om styregodkjennelse av ny seksjonseier, men det bes om at selgers nye adresse, tidspunkt for eierskifte, samt e-post og kjøpers fulle navn og personnummer opplyses skriftlig. Styrets epost adresse: haxtgt6@styrerommet.no
Nei

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**Sparebanken Øst**
Lånenr.:	22238836003
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	6,70%
Restsaldo	3 011 195,00
Innfrielsesdato:	08.07.2046
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
Administrasjonsavtale:	Nei

Vi gjør oppmerksom på at vi kan ha mottatt varsel om renteendring eller nye lån som ikke er iverksatt pr dags dato.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 4 752,53,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Lån	985,54	
Fellesutgifter	3 766,99	

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingsservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post restanseforesporsel@obos.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant. Selger er ansvarlig for felleskostnadene i overtakelsesmåneden, med mindre overtakelsen skjer den 1. i måneden. Vi forutsetter at kjøper og selger gjør opp seg imellom for oppgjørsmåneden.

Ligningsposter pr. 31.12.2025 (med forbehold om endringer):
Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	2 067,-
Fradragsberettigede kostnader:	9 683,-
Annen formue:	50 985,-
Gjeld:	150 615,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**Sparebanken Øst**
Lånenummer:	22238836003
Restsaldo:	127 425,90
Kapitalkostnader:	971,52
Administrasjonsavtale:	Nei

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 127 425,90,-, pr. dags dato.

For boliger som har fellesgjeld knyttet til boligselskapets lån gjelder følgende forutsetninger:

Kapitalkostnader:
All låneinformasjon over er beregnet ut fra dagens kjente lånebetingelser. De månedlige kapitalkostnadene (renter og avdrag) viser hvor mye det koster å betjene lån for eieren av denne leiligheten. Eventuelt avvik mellom kapitalkostnader og lånekostnader under punktet "Økonomiske opplysninger om leiligheten", kan skyldes renteendringer, periodisering eller andre årsaker.

Enkelte lån kan ha avvikende antall terminer for nedbetaling enn 12 terminer i året. Henviser derfor til avsnittet for selskapets totale lån for å se antall terminer pr år pr lån.
I tilfelle avvik fra 12 terminer må kapitalkostnader oppgitt deles på korrekt antall måneder.
Hvis antall terminer på lånet er 2 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 6.
Hvis antall terminer på lånet er 4 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 3.

Avdragsfrihet og estimert endring i felleskostnader:
Ved avdragsfrihet vil det fremkomme informasjon om dette under "selskapets totale lån og vilkår". Vær oppmerksom på at selskapet vanligvis begynner å kreve inn et høyere beløp 1 til 6 måneder før den avdragsfrie perioden avsluttes, slik at man har midler til å betale avdraget ved forfall. Estimert endring i felleskostnader pr. md. etter avdragsfri periode forutsetter at avdrag og rentebetingelser pr. dato beholdes uendret. Se egen note i regnskapet for ytterligere informasjon og forutsetninger.

Kontaktinformasjon:
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Atle Rinnan Gulpinar pr. e-post: atle.gulpinar@obos.no eller telefon: 22 86 54 63.

Annen informasjon:

Opplysninger gitt i dette brev er basert på de opplysninger forretningsfører har på tidspunktet for avgivelsen. Selger og megler må kontrollere de tall som framgår av dette brev mot den informasjon han selv sitter inne med, særlig tidligere ligningsoppgaver. Dersom det oppdages avvik mellom oppgitte beløp i dette brevet og det som fremgår av andre dokumenter selger har, så må dette meldes skriftlig inn til forretningsfører i god tid før salget. Det må henvises til hvilke dokumenter det er avvik mellom. Forretningsfører aksepterer intet erstatningsansvar for feil i de gitte opplysninger med mindre det er utvist grov uaktsomhet.

Melding fra megler ved salg:
Ved krav om styregodkjennelse av ny eier sendes søknad til styret v/Eva Ann-Christine Moberg, e-post: haxtgt6@styrerommet.no
Melding om ny eier sendes samtidig OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no.
Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.

Alle meglerkontorer som har aktivert tjenesten Ambita Samhandling Forretningsfører, er pålagt å bruke den digitale løsningen fremfor å sende eierskiftemelding på e-post. Dette innebærer at alle henvendelser og forespørsler som gjelder salgsmeldinger eller forhåndsutlysninger, må sendes via den digitale løsningen.

Vi gjør oppmerksom på at all informasjon som sendes pr. e-post bør krypteres og sendes på en sikker måte.

Elektronisk kommunikasjon:
Styret/OBOS Eiendomsforvaltning vil kommunisere med eierne elektronisk (pt via Vibbo, e-post, SMS) med mindre eieren har reservert seg mot dette. Reservasjon skjer på Vibbo, der det under «min profil» vil være en knapp for reservasjon. Har du flere eieforhold og ønsker du å reservere deg, må du gjøre dette pr eieforhold.

Alternativt kan boligeier sende krav om reservasjon til reservasjon.oef@obos.no

Priser og gebyrer p.t.:
Eierskiftegebyr er kr 6 725,– inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Eierskiftetjenester 2026

Tjenester	Pris inkludert mva.
Megleropplysninger i Ambita Infoland:	
Meglerpakke 1 med energimerke	4 950 kr
Meglerpakke 1	4 375 kr
Meglerpakke 2	3 125 kr
Hastegebyr (tillegg til ordinært gebyr)	1 250 kr
Enkeltprodukter i Ambita Infoland:	
Pantattest Boligaksjeselskap	410 kr
Årsmelding/protokoll/vedtekter/husordensregler	550 kr
Eierskifter:	
Borettslag / Sameier	6 725 kr
Boligaksjeselskap m/transportgebyr	10 500 kr
Påfør/fjern medeier og overføring til slektning i BRL/sameier/boligAS	5 044 kr
Forkjøpsrettsgebyr der OBOS avklarer	8 406 kr
Forkjøpsrettsgebyr der styret avklarer	6 725 kr
Administrasjon:	
Parkeringsplass, uten dokumenter	850 kr
Parkeringsplass, inkl. dokumentbehandling	1 700kr
Notering:	
Noteringsgebyr Boligaksjeselskap	4 150 kr
Andre tjenester:	
Mortifikasjon (i tillegg til 0,8 R til byfogden) (Rettsgebyret er kr 1 345, og 0,8 R = kr 1 076)	6 250 kr + 1 076 kr

Vedtekter for SAMEIET HAXTHAUSENSGATE 6

Endret på årsmøtet 05.05.2011, 02.05.2012 og 18.04.2018, 09.01.2025.

§ 1. SAMEIETS FORMÅL.

Sameiets formål er ivaretagelse av seksjonseiernes felles interesser ved drift av eiendommen.

§ 2. EIERFORHOLD.

Den enkelte seksjonseier er eier av sin seksjon, samt en ideell andel av eiendommen i henhold av tomt for Haxthausensgate 6.

En seksjonseier kan ikke eie flere enn 2 seksjoner i sameiet.
Juridiske personer kan ikke være seksjonseier i sameiet.

I sameiet inngår nedenstående seksjoner:
(Seksjonene er nummerert fra

Seksjon	Beskrivelse	Brøk
nr. 1,2	1. etg.	149/1985
nr. 3	1. etg.	116/1985
nr. 4	1. etg.	56/1985
nr. 5	1. etg.	84/1985
nr. 6	2. etg.	80/1985
nr. 7	2. etg.	69/1985
nr. 8	2. etg.	89/1985
nr. 9	2. etg.	118/1985
nr. 10	2. etg.	84/1985
nr. 11	3. etg.	80/1985
nr. 12	3. etg.	69/1985
nr. 13	3. etg.	89/1985
nr. 14	3. etg.	118/1985
nr. 15	3. etg.	84/1985
nr. 16	4. etg.	80/1985
nr. 17	4. etg.	69/1985
nr. 18	4. etg.	89/1985
nr. 19	4. etg.	118/1985
nr. 20	4. etg.	84/1985
nr. 21	5. etg.	127/1985
nr. 22	5. etg.	133/1985

§ 3. BRUK AV SEKSJONER.

Seksjon nr. 1 -22 skal brukes til beboelse. Annen bruk er ikke tillatt.

§ 4. EIERRÅDIGHET.

Den enkelte seksjonseier har full rettslig råderett over sin seksjon. Overdragelse til tredjemann ved arv/gave/salg kan finne sted uten at de øvrige seksjonseierne kan gjøre forkjøpsrett eller løsningsrett gjeldende. Den selgende seksjonseier har plikt til å foreta oppgjør av eventuelle skyldige fellesutgifter ved fraflytting. Overdragelse eller fremleie av seksjon skal skriftlig meddeles sameiets styre for registrering med minst 14 dagers varsel før innflytting. Samtykke til utleie kan av styret ikke nektes uten saklig grunn.
Overdrager/ Utleier plikter å gjøre erverver fremleier kjent med disse vedtekter. Dersom en fremleier ikke følger reglene, kan styret kreve at fremleieforholdet bringes til opphør. Styrets vedtak kan bringes inn for årsmøtet.

§ 5. ÅRSMØTET.

Årsmøtet er sameiets høyeste organ.
Samtlige seksjonseiere er medlemmer av årsmøtet, og hver seksjon har en stemme.
Ordinært årsmøte (årsmøte) holdes hvert år innen utgangen av mai måned. Styret innkaller skriftlig til årsmøte med minst 8 og høyst 20 dagers varsel.
Det ordinære årsmøtet skal behandle følgende saker:

1. Årsrapport fra styret.
2. Godkjenning av årsregnskapet.
3. Gjennomgang og godkjenning av budsjett for inneværende driftsår.
4. Andre saker nevnt i innkallingen.
5. Valg av styre og revisor.

Saker som en seksjonseier ønsker behandlet på årsmøtet skal sendes skriftlig til styret innen 21 dager før møtet.
Ekstraordinært årsmøte avholdes når styret eller 1/3 av seksjonseierne krever det for behandling aven særskilt oppgitt sak.
Dette møtet innkalles med minst 8 og høyst 20 dagers varsel.
Det skal føres protokoll over årsmøtets forhandlinger. Protokollen er tilgjengelig for seksjonseierne hos forretningsfører. Protokollen skal leses opp før møtets avslutning, og underskrives av møteleder, eller 2 av de tilstedeværende seksjonseiere, valgt på årsmøtet.

§6. STYRET.

Sameiets styre skal bestå av 3-5 medlemmer inkludert leder, pluss eventuelt 1-2 varamedlemmer. Styreleder velges særskilt.
Styret velges av årsmøtet blant seksjonseierne. Styremedlem velges for 1 år ad gangen. Styremedlem kan gjenvelges.
Styremøtet innkalles av styreleder etter behov eller når minst 2 styremedlemmer forlanger det. Det skal føres protokoll over styrets forhandlinger. Protokollen underskrives av de fremmøtte styrerepresentanter. Styremøtet ledes av styrets leder, i dennes fravær av valgt møteleder.
Styret står for forvaltningen av seksjonseiernes felles anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak av årsmøtet. Det påligger styret gjennom forretningsfører å foreta skikkelig regnskapsførsel. Styret ansetter forretningsfører. Styret må påse at vedtektene overholdes og slå kraftig ned på overtredelse av disse.

§ 7. HUSORDEN.

Fellesarealet skal behandles med tilbørlig aktsomhet, og all skade som skyldes seksjonseieren, dennes husstand eller andre som er gitt adgang til fellesarealene, må vedkommende selv erstatte eller utbedre uten opphold. Slik utbedring kan foretas for seksjonseierens regning såfremt denne ikke foretar utbedringen til den tid som nevnt i forrige punktum. Det totalforbys biltilhengere å kjøres inn i gårdsrommet. Gårdsrommet er verken en p-plass for tilhengere eller en oppbevaringsplass for personlige eiendeler eller søppel. For fremtiden vil slike effekter fjernes for hensettende person sin risiko og regning.

§ 8. VEDLIKEHOLD.

Vedlikehold av den enkelte seksjonsenhet påhviler hver seksjonseier. Vedlikeholdsplikten omfatter også vinduer med glass, rammer og karmer samt entre og verandadør, og seksjonseieren har rett til å foreta de endringer av innredningen som han måtte ønske. Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser er ikke tillatt. Forandringer som berører bygningens eksteriør - herunder oppsetting av private radio/TV-antenner, markiser m.v. er ikke tillatt uten styrets foregående samtykke.
Unnlater en seksjonseier å foreta det vedlikehold som er nødvendig for å bevare eiendommens verdi eller å avverge skader som forringer eiendommens verdi, kan styret sørge for vedlikehold for vedkommendes regning.
Det skal være dugnad hver vår og høst. Alle har plikt til å delta. Tidspunktet fastsettes av styret innenfor siste halvdel av april, og første halvdel av oktober. Den seksjonseier som ikke deltar må betale en "bot" til sameiet på kroner 200,-. Årsmøtet kan justere botens størrelse.
Eier av seksjon 21 og 22 (loftsleilighetene) plikter å rengjøre terrassen minst en gang i året. Dette innebærer å flytte trelemmene, og rengjøre under disse. De har også ansvaret for at sluket på terrassen alltid er åpent, for å forhindre vannlekkasje.
Egenandel etter forsikringsskade som har sin opprinnelse innenfor seksjonseiers bruksenhet eller i utstyr som ligger under seksjonseierens vedlikeholdsplikt, pliktes dekket av seksjonseieren også om sameiets forsikring gjelder.

På ekstraordinært årsmøte 09.01.2025 ble det vedtatt gjennomføring av salg av bodareal til seksjon 15.

Seksjonseier har vedlikeholdsansvar for dette arealet på lik linje med sin seksjonsenhet.

§ 9. FORSIKRING.

For bygningen skal sameiet ha tegnet felles huseierforsikring (fullverdiforsikring). Ved skadetilfeller skal erstatningssummen benyttes til utbedring av skaden.
Seksjonseierne må selv holde forsikring for innbo og løsøre, samt vindusglass.

§ 10. FELLESUTGIFTER.

Hver seksjon er ansvarlig for fellesutgifter ved eiendommens drift i samme forhold som sameierbrøken.
Som ikke uttømmende eksempel på fellesutgifter kan nevnes:

-Utvendig vedlikehold og innvendig vedlikehold av fellesarealene.
-Elektrisk strøm til felles lys og vaskeri.
-Eiendomsskatt og kommunale avgifter.
-Forsikring, honorar til forretningsfører og revisor m.v.

På ekstraordinært årsmøte 09.01.2025 ble det vedtatt gjennomføring av salg av bodareal til seksjon 15. I forbindelse med ervervelse av tilleggsarealet vil eier av seksjon 15 fra ervervelsestidspunktet faktureres et tillegg som representerer 50% av ordinært areal i sameiet utgjør. Tillegget vil faktureres sammen med ordinære fellesutgifter til samme forfall. Styret kan beslutte å øke tillegget sammen med økningen av øvrige felleskostnader med en måneds varsel.

I tvilstilfelle bestemmer sameiets styre (eventuelt årsmøtet) hva som skal regnes som fellesutgifter.

§ 11. BETALING AV FELLESUTGIFTER.

Tildekning av fellesutgifter betales et beløp som fastsettes av årsmøtet på grunnlag av de vedtatte budsjetter og tiltak etter forslag av styret og eventuelt forretningsfører. Styret kan også foreta regulering av fellesutgifter i tiden mellom ordinære årsmøter, hvis dette avstyret anses nødvendig. Den enkelte seksjonseiers andel skal betales forskuddsvis den 1. i hver måned. Ved forsinket betaling løper morarenter med p.t. 18% p.a. Renteregulerес i samsvar med lovens morarente i forretningsforhold.
Innehaver av den enkelte seksjon er ansvarlig for at ubetalt andel driftsutgifter til sameiet, eventuelt andre utgifter sameiet har bestemt, blir betalt og hefter også for tidligere seksjonseiers forpliktelser.

§ 12. SIKKERHET MV.

Som sikkerhet for riktig oppfyllelse av forpliktelsene overfor sameiet forbeholder sameiet seg panterett for kr. 25.000,-kroner tjuefemtusen 00/100 i hver seksjon, og panteobligasjonen med sikkerhet innefor 90% av verditakst skal tinglyses på den enkelte seksjon. Styret har fullmakt til å undertegne panteobligasjon på vegne av alle seksjonseiere, og sørge for tinglysning.
Seksjonseierne forplikter seg til hvert 10. år, første gang 2. januar 2000, å medvirke til regulering og tinglysning av ovennevnte panteforhold i samsvar med konsumprisindeksen, idet utgangspunktet er indeks pr. 1. november 1989.
Ved mislighold overfor fellesforpliktelsene er styret berettiget til å gjøre gjeldende alle kreditorrettigheter etter bestemmelsen ovenfor i denne paragraf.

§ 13. MISLIGHOLD.

Hvis en seksjonseier vesentlig misligholder sine forpliktelser overfor de øvrige seksjonseiere, kan vedkommende med minst 3 måneders skriftlig varsel pålegges å flytte og å selge seksjonen.

§ 14. UTFYLLENDE BESTEMMELSER.

For de forhold som ikke er regulert i disse vedtekter, gjelder lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 nr. 65.

§ 15. TVISTER.

Tvister om fortolkning av disse vedtekter og sameiebeslutningene skal løses med endelig og bindende virkning ved voldgift av en voldgiftsrett på 3 medlemmer. Voldgiftsrettens formann oppnevnes av Oslo husleierett. Hver av partene oppnevner ett medlem.

HUSORDENSREGLER FOR SAMEIET HAXTHAUSENSGATE 6

I. FORMÅL

Husordensreglene tar sikte på å skape et best mulig bomiljø.

2. GENERELT

Beboerne må sørge for at leiligheten og gårdens felles areal brukes slik at det ikke oppstår ubehageligheter for andre beboere. Skal man ha større festivitas skal nabovarsel gis til de berørte innen rimelig tid. Det nevnes i denne forbindelse at nabovarselet i seg selv ikke er en hjemmel for fri utfoldelse. Det skal ellers være ro i gården etter kl. 23.00. Klesvask skal ikke henge ute på søndager og helligdager.

3. HUSDYR

Husdyr må ikke være til sjenanse for andre beboere. Eier har ansvaret om skade eller ulempe oppstår, og skal sørge for at etterlatenskaper ikke blir liggende igjen. Dersom reglene for husdyrhold ikke blir fulgt, kan styret treffe tiltak med henblikk på å nekte den enkelte beboer å holde dyr.

4. ARBEID PÅ FELLESOMRÅDER/DUGNAD

Styret kan pålegge beboerne å delta i arbeid på fellesområder. Skriftlig innkalling til slikt arbeid må sendes ut minst to uker på forhånd. Styret kan pålegge beboerne gebyr for å unnlate å møte opp.

5. RENHOLD, ETC.

Søppel hører til i avfallsdunkene. Sigarettsneiper og søppel skal ikke kastes på bakken eller ut fra balkongene. Kartonger skal brettes og legges sammen før det legges i avfallsdunkene.

Balkongene og oppgangene skal ikke brukes til lagringsplass for beboernes eiendeler. Dette av brannhensyn. Sykler skal, så vidt mulig, stå i sykkelstativene. Navnelappene på postkassene skal være i samme stil, farge og format som de er pr. dags dato. Bilde med eksempel på korrekt navnelapp fås hos styret.

6. UTEAREAL

Personer/gjenstander kan ikke oppholde seg/ hensettes inntil fjellveggen. Beboerne gjøres oppmerksom på at det kan falle stein fra fjellveggen, og at det kan være farlig å oppholde seg på dette området. Sameiet fraskriver seg ett hvert ansvar for skader som personer/gjenstander kan bli påført hvis de oppholder seg på dette området.

7. FORFØYNINGER

Styret skal påse at husordensreglene blir fulgt. Ved overtredelse har styret, etter at skriftlig advarsel er gitt, anledning til å pålegge gebyr.

8. ANKE

Klagen/gebyret kan ankes skriftlig til sameiets årsmøte. Ankefristen er tre uker etter at kravet er fremsatt.

HUSORDENSREGLER FOR SAMEIET HAXTHAUSENSGATE 6

I. FORMÅL

Husordensreglene tar sikte på å skape et best mulig bomiljø.

2. GENERELT

Beboerne må sørge for at leiligheten og gårdens felles areal brukes slik at det ikke oppstår ubehageligheter for andre beboere. Skal man ha større festivitas skal nabovarsel gis til de berørte innen rimelig tid. Det nevnes i denne forbindelse at nabovarselet i seg selv ikke er en hjemmel for fri utfoldelse. Det skal ellers være ro i gården etter kl. 23.00. Klesvask skal ikke henge ute på søndager og helligdager.

3. HUSDYR

Husdyr må ikke være til sjenanse for andre beboere. Eier har ansvaret om skade eller ulempe oppstår, og skal sørge for at etterlatenskaper ikke blir liggende igjen. Dersom reglene for husdyrhold ikke blir fulgt, kan styret treffe tiltak med henblikk på å nekte den enkelte beboer å holde dyr.

4. ARBEID PÅ FELLESOMRÅDER!DUGNAD

Styret kan pålegge beboerne å delta i arbeid på fellesområder. Skriftlig innkalling til slikt arbeid må sendes ut minst to uker på forhånd. Styret kan pålegge beboerne gebyr for å unnlate å møte opp.

5. RENHOLD, ETC.

Søppel hører til i avfallsdunkene. Sigarettsneiper og søppel skal ikke kastes på bakken eller ut fra balkongene. Kartonger skal brettes og legges sammen før det legges i avfallsdunkene. Balkongene og oppgangene skal ikke brukes til lagringsplass for beboernes eiendeler. Dette av brannhensyn. Sykler skal, så vidt mulig, stå i sykkelstativene. Navnelappene på postkassene skal være i samme stil, farge og format som de er pr. dags dato. Bilde med eksempel på korrekt navnelapp fås hos styret.

6. UTEAREAL

Personer/gjenstander kan ikke oppholde seg/ hensettes inntil fjellveggen. Beboerne gjøres oppmerksom på at det kan falle stein fra fjellveggen, og at det kan være farlig å oppholde seg på dette området. Sameiet fraskriver seg ett hvert ansvar for skader som personer/gjenstander kan bli påført hvis de oppholder seg på dette området.

7. FORFØYNINGER

Styret skal påse at husordensreglene blir fulgt. Ved overtredelse har styret, etter at skriftlig advarsel er gitt, anledning til å pålegge gebyr.

8. ANKE

Klagen/gebyret kan ankes skriftlig til Sameieårsmøtet. Ankefristen er tre uker etter at kravet er fremsatt.

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2026

Innkalling

S.nr. 1831
SAMEIET HAXTHAUSSENSGATE 6

Velkommen til årsmøte i SAMEIET HAXTHAUSSENSGATE 6

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

Dato for årsmøtet:

13. mai 2026 kl. 18:00, Bakgården.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av protokollvitner
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Valg av tillitsvalgte
8. Rens av ventilasjonsrør
9. Oppussing av oppganger

Med vennlig hilsen,
Styret i SAMEIET HAXTHAUSSENSGATE 6

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak

Atle Gulpinar er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak

Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Velges i årsmøtet

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital. [ved negativt driftsresultat må teksten tilpasses]

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. [Årets resultat overføres til egenkapital]

Vedlegg

1. 1831 Årsregnskap 2025.pdf
2. 1831 Sameiet Haxthaussensgate 6.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 40.000 Nok

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 40.000 Nok

Sak 7

Valg av tillitsvalgte

Innstilling
Styret er innstilt på å fortsette i sine verv i ytterligere ett år hvis årsmøtet ønsker dette. Styret synes også at det er viktig og ønskelig at disse vervene deles på flere i sameiet og oppfordrer alle beboere til å melde sin interesse.

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styreleder:

- Ann-Christine Moberg

Valg av 3 styremedlem Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Ingvil Teige Stiegler
- Jesper Hjelm
- Olav Aarseth

Valg av 1 varamedlem Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Hedda Wahl

Sak 8
Rens av ventilasjonsrør

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Etter initiativ fra en beboer i oppgang B som opplevde mye fukt på sitt bad, har vi hatt befaring av et selskap som heter Aktiv Ventilasjon. De hadde befaring i tre leiligheter + vaskekjeller, kjeller og loft. De konstaterte at leilighetene i vårt bygg enten har naturlig ventilasjon, eller små elektriske vifter som er montert på for eks bad. I gamle bygg med naturlig ventilasjon kan rens av ventilasjonsrør forbedre inneklima.

Aktiv Ventilasjon har levert et tilbud på rens av rørene samt utbedring av ventilasjon og avtrekk til tørketrommel i vaskekjelleren. Se vedlegg.

Oppsummert forutsetter tilbudet at alle leiligheter deltar, kostnaden vil være 2000 Nok + mva per leilighet og ca 5000 Nok for å utbedre vaskekjelleren. Arbeidet vil forutsette koordinering med alle beboere for å sikre tilgang, i samarbeid med Aktiv Ventilasjon. Aktiv Ventilasjon har gitt referanser som styret vil kontakte hvis årsmøtet er interesserte i dette vedlikeholdstiltaket.

Styrets innstilling
Styret ønsker innspill fra beboere på interesse for et slikt vedlikeholdstiltak og hvordan det bør finansieres.

Forslag til vedtak

Styret får innspill fra beboere og tar saken videre i henhold til dette.

Vedlegg

3. Tilbud - Sameiet Haxthaussensgate 6.pdf

Sak 9

Oppussing av oppganger

Forslag fremmet av:
Hilde-Merete Røhmer

Sakens flertallskrav:
Alminnelig (50%)

Forslagenes flertallskrav:
Alminnelig (50%)

Viser til tidligere diskusjoner. Det begynner og bli kritisk, spesielt trappene hvor det er gått hull gjennom og treverk skades. Anbud er også innhentet.

a)
Saken har flere forslag til vedtak. Først stemmer du for eller mot saken:

- For Oppussing av oppganger
- Mot Oppussing av oppganger

b)
Hvilket av forslagene stemmer du for dersom det skulle bli flertall for saken?

1. Planer for oppstart av planer for oppussing av oppganger vedtas

2. Styret innhenter flere tilbud og undersøker mulighet for å gjøre en gradvis eller behovsbasert oppussing.

Styrets årsrapport

Styret har siden forrige årsmøte bestått av Ann-Christine Moberg (leder), Jesper Hjelm, Olav Aarseth og Ingvil Stiegler, Hedda Wahl har vært vara.

Sameiet Haxthausens gate 6 har ingen ansatte.

Eierskifte

Det var ingen eierskifter i sameiet i kalenderåret 2025.

Fremleie

Tre leiligheter er fremleiet pr. utgangen av året.

Administrasjon

Styret har gjennomført fem styremøter, og har mellom møtene hatt stadig kontakt for å håndtere hendelser i sameiet.

Det er sendt ut ett informasjonsskriv i perioden og eller er informasjon gitt på Vibbo.

Brannvern

Etter brannteknisk kontroll i 2023 ble det gjort flere brannstekniske utbedringer i loft, kjeller, enkelte trappeløp, leiligheter i 2024. De siste forbedringene, brannsikring av trappeboder, ble utført i 2025.

Arbeidet er gjort etter pålegg fra Brann- og redningsetaten. De gjennomførte en etterkontroll i oktober 2025. Alle utbedringer ble godkjent og saken avsluttet.

Styret gikk brannvernrunde i november i alle oppganger og fellesarealer. Beboere som ikke var hjemme, fikk informasjon og oppfordring til egenkontroll i postkassen.

Salg av trappeboder

Høsten 2024 gjorde styret alvor av flere års planer om å selge tre trappeboder i C-oppgangen, som gir sameiet bedre likviditet. Salgene ble godkjent i ekstraordinært årsmøte i januar 2025 og sluttført i 2025.

Vedlikehold og oppfølging

Lås i porten mot gaten måtte byttes i 2025, lås til kjeller og oppgangene har blitt reparert, forsikringsskader er fulgt opp og det er gjennomført årlig kontroll av brannalarmsystemet.

Nedbetaling av lån

I budsjett gjennomgang i 2025 konstaterte styret at sameiet hadde mer likviditet enn hva som er anbefalt nødvendig med normal forventning til vedlikehold. For å minske renteutgifter for leilighetseiere besluttet styret å betale ned 500.000 Nok på sameiets lån. Dette ble effektuert i 2026.

Dugnad

Vårens dugnad ble avholdt 5. mai med samling rundt grillen etterpå.

SAMEIET HAXTHAUSSENSGATE 6
ORG.NR. 983939872, KLIENTNR. 1831

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 347 024	1 257 768	1 347 000	1 347 000
Andre inntekter	3	423 942	0	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**1 770 966**	**1 257 768**	**1 347 000**	**1 347 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-5 076	-5 076	-5 000	-5 000
Styrehonorar	5	-36 000	-36 000	-42 000	-36 000
Revisjonshonorar	6	-7 783	-8 132	-10 000	-10 000
Forretningsførerhonorar		-60 650	-58 316	-61 000	-64 000
Konsulenthonorar		-17 428	-15 758	-8 000	-8 000
Drift og vedlikehold	7	-73 407	-295 191	-237 000	-131 000
Forsikringer		-220 933	-191 589	-233 000	-250 000
Kommunale avgifter	8	-323 993	-297 702	-331 516	-339 000
Energi/fyring	9	-11 668	-11 332	-10 000	-10 000
TV-anlegg/bredbånd		-97 035	-94 776	-102 000	-100 000
Andre driftskostnader	10	-144 067	-118 215	-133 000	-140 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-998 040**	**-1 132 087**	**-1 172 516**	**-1 093 000**
DRIFTSRESULTAT		**772 927**	**125 681**	**174 484**	**254 000**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	48 610	6 894	15 000	25 000
Finanskostnader	12	-243 905	-235 000	-249 000	-237 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-195 295**	**-228 107**	**-234 000**	**-212 000**
ÅRSRESULTAT		**577 632**	**-102 426**	**-59 516**	**42 000**
Overføringer:					
Udekket tap:		0	-102 426		
Reduksjon udekket tap:		577 632	0		

SAMEIET HAXTHAUSSENSGATE 6
ORG.NR. 983939872, KLIENTNR. 1831

BALANSE

	Note	2025	2024
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		32 302	12 441
Forskuddsbetalte kostnader		72 895	60 419
Driftskonto OBOS-banken		340 684	825 895
Sparekonto OBOS-banken		803 866	0
SUM OMLØPSMIDLER		**1 249 746**	**898 755**
SUM EIENDELER		**1 249 746**	**898 755**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	13	-2 369 601	-2 947 232
SUM EGENKAPITAL		**-2 369 601**	**-2 947 232**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	14	3 559 172	3 596 677
SUM LANGSIKTIG GJELD		**3 559 172**	**3 596 677**
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		28 058	49 502
Leverandørgjeld		17 022	183 418
Påløpte renter		15 095	16 391
SUM KORTSIKTIG GJELD		**60 175**	**249 311**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**1 249 746**	**898 755**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 16.04.2026
Styret i Sameiet Haxthaussensgate 6

Eva Ann-Christine Moberg/s/ Jesper Alexander Lennart Hjelm/s Olav Andreas Aarseth/s/

NOTE 1
REGNSKAPSPRINSIPPER
Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD
Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.
Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

FORDRINGER
Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

SKATTETREKKSKONTO
Selskapet har egen separat skattetrekkskonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

NOTE 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Fellesutgifter	980 136
Lån	366 888
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**1 347 024**

NOTE 3
ANDRE INNTEKTER

Viderefakturering	73 939
Kjøp av bodareal	350 000
Ørekorreksjon	3
SUM ANDRE INNTEKTER	**423 942**

NOTE 4
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-5 076
SUM PERSONALKOSTNADER	**-5 076**

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

NOTE 5
STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2024/2025	-36 000
SUM STYREHONORAR	**-36 000**

NOTE 6
REVISJONSHONORAR

Revisjon	-7 783
SUM REVISJONSHONORAR	**-7 783**

NOTE 7
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-16 207
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-5 836
Drift/vedlikehold brannsikring	-27 364
Egenandel forsikring	-24 000
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-73 407**

NOTE 8
KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsgebyr	-220 947
Feie- og tilsynsgebyr	-4 617
Renovasjonsgebyr	-98 429
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-323 993**

NOTE 9
ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-11 668
SUM ENERGI / FYRING	**-11 668**

NOTE 10
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Container	-2 078
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-15 740
Vaktmestertjenester	-70 605
Renhold ved firmaer	-38 747
Andre driftskostnader	-5 666
Andre kontorkostnader	-7 500
Bank- og kortgebyr	-2 653
Øreavrunding	-1
Velferdskostnader	-1 077
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-144 067**

NOTE 11
FINANSINNTEKTER

Kundeutbytte Gjensidige	40 243
Renter av driftskonto i OBOS-banken	2 796
Renter av sparekonto i OBOS-banken	3 866
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	220
Andre renteinntekter	1 485
SUM FINANSINNTEKTER	**48 610**

NOTE 12
FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån	-243 905
SUM FINANSKOSTNADER	**-243 905**

NOTE 13
UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)
Udekket tap betyr at egenkapitalen i selskapet er negativ. Det skyldes at selskapet fra stiftelsen og frem til 31.12. i regnskapsåret, har hatt høyere kostnader enn inntekter. Den manglende likviditeten er finansiert ved låneopptak.

I eierseksjonssameier føres ikke verdien av bygget i balansen. Årsaken er at den enkelte sameier, og ikke selve sameiet, står som eier av boligene. Det medfører at all rehabilitering, også evt. påkostning, kostnadsføres i perioden arbeidene utføres. Eventuelle verdiøkninger som følge av tiltakene, tilfaller den enkelte sameier uten at det føres i sameiets balanse. Siden tiltakene er finansiert gjennom felles låneopptak i sameiet, fremkommer låne-opptaket som gjeld i balansen og nedbetales gjennom fremtidige felleskostnader.

Ved kjøp og salg av bolig er udekket tap (negativ egenkapital) reflektert gjennom fellesgjelden på hver enkelt leilighet.

NOTE 14
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN
Sparebanken Øst
Flytende rente
Rentesatsen pr. 31.12.25 var 6,45 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2024	-3 600 000	
Nedbetalt tidligere	3 323	
Nedbetalt i år	37 505	
		-3 559 172
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-3 559 172**

Bygdøy Allé 2
0257 Oslo
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Til årsmøtet i SAMEIET HAXTHAUSSENSGATE 6

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til SAMEIET HAXTHAUSSENSGATE 6.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2025
- Resultatregnskap 2025
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2025, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Vi er uavhengige av sameiet i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder for at det gir et rettvisende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiet evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:
https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger

BDO AS
Ole Jarle Haukvik
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: 5VCTB-4GKPO-P5FET-N5CYK-QK78Q-63LY4

BDO AS, et norsk aksjeselskap, er deltaker i BDO International Limited, et engelsk selskap med begrenset ansvar, og er en del av det internasjonale nettverket BDO, som består av uavhengige selskaper i de enkelte land. Foretaksregisteret: NO 993 606 650 MVA.

PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Ole Jarle Haukvik
Partner
Serienummer: bankid.no no_bankid:9578-5999-4-1791940
IP: 188.95.xxx.xxx
2026-04-28 16:53:20 UTC

QES

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: 5VCTB-4GKPO-P5FET-N5CYK-QK78Q-63LY4

Dette dokumentet er signert digitalt via **Penneo.com**. De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl. For mer informasjon om Penneos kvalifiserte tillitstjenester, se **https://eutl.penneo.com**.

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt
Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S**. Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørenes digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, **https://penneo.com/validator**, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.

Aktiv Ventilasjon AS
Mosseveien 60B, 1640 Råde
Avd. Oslo.
Stålfjæra 17, 0975 Oslo
Telefon: 46306958
Epost: post@aktivventilasjon.no
Org.nr: 917 990 387

Sameiet Haxthaussensgate 6
v/ Ann-Christine Moberg

e-post: haxtgt6@styrerommet.no

Råde: 17.03.2026

Tilbud på rens av ventilasjonskanaler ved Sameiet Haxthaussensgate 6

Vi henviser til hyggelig befaring hos dere den 10.03.2026. På bakgrunn av gjennomført befaring av ventilasjonssystemer og luftkanaler hos dere fremstår tilbud på ventilasjonsrens som følger: Ut fra mengder og tetthet i ventilasjonskanalene gjør vi dere oppmerksom på at det kan være direkte helsefarlig og skadelig for inne klimaet. Man må heller ikke glemme at ved påkoblet vifter/aggregat, er fare for spredning ved en evt. brann er større.

Se: **Forskrift om brannforebygging §9**

Vi oppholder oss store deler av dagen innendørs, og derfor må lufttilførsel og avtrekk fungere optimalt for å opprettholde en god balanse og gi gode vilkår for generelt opphold i leilighetene. Under luftgjennomstrømning i ventiler og kanaler avsettes forurensede partikler kontinuerlig. Her nevnes kjemikalier, bakterier, husstøvmidd og soppsporer i anlegget (se vedlagte bilder.)

Astma og Allergi forbundet anbefaler rens med 2-3 års intervaller. (www.naaf.no)

Konklusjon: Kanaler bør derfor renses.

- Rens av avtrekkskanaler og tilhørende ventiler kr: 2000,- pr. boenhet
- Rens kanal vaskeri kr: 2710,-
- Estimert pris deler til nytt rør fra tørketrommel kr: 1500,-
  Priser er ekskl. mva.

I prisen er det også inkludert:

- **Vi melder fra til alle beboere med dato og tidspunkt for rens.** Dette henger vi på dørene til hver enkelt leilighet, uken før arbeidet starter. Alle får tildelt **en tid** hver som vi må ha tilgang til leiligheten, så ingen trenger være hjemme hele dagen.
- Ved evt. spørsmål fra beboere har vi tlf. nr. til kontoret på varslingslappen.

- **Rapport pr. boenhet**
  Det vil etter rens bli overlevert rapport til styret på ferdig utført rens, med representative bilder før og etter. Rapporten vil også avdekke status på feilmontert kjøkkenvifte og ellers andre punkter Styret ønsker dokumentert.

OPPFØLGING AV PROSJEKT
Ved tilbakemelding fra styret etter rapport, følger vi opp etter nærmere avtale.

Informasjon:
Vi bruker roterende børster tilpasset kanaler fra: Dim Ø 80 mm til 600 mm og benytter støvsuger/avtrekksvifte ved behov. Vårt firma bestreber oss på at det skal være rent og i orden når vi er ferdig med rensingen slik at alle er fornøyde når oppdraget er fullført.
Vi må informeres hvis dere har brannvarslingsdetektorer som må tildekkes.
Arbeid som ønskes utført etter kl:16.00 blir pålagt 50% på gitt pris. Evt. bomavgift.
Hvis dere ikke har parkeringsplasser vi kan benytte under arbeid, kan P-avgift tilkomme.

Alle våre arbeidere snakker og skriver norsk, samt har HMS/ byggekort utstedt av Arbeidstilsynet.

Tilleggsopplysninger:
Hvis det er montert el-vifte kan vi rense kanalen bak for støv, hvis viften ikke er limt fast. Viften skal være montert med fire skruer og ledning lang nok for å kunne ta viften ut av kanal. Dette for å kunne utføre rengjøring av avtrekkskanalen.

Om dere ønsker, vil vi også gi tilbud på montering av avtrekksvifter på tak, med oppfølgende serviceavtale.

Vi sender gjerne referanser relevante for deres prosjekt.
Tilbudet gjelder i 3 måneder dersom ikke annet er avtalt og forutsetter samlet bestilling og fakturert: Sameie/Borettslaget.

Hvis det er noe dere lurer på, er det bare å ringe oss, tlf: 463 06 958 (08.00-15.00) eller kontakt oss på; post@aktivventilasjon.no.

Se gjerne også vår hjemmeside: http://aktivventilasjon.no/
Vi er godkjent lærebedrift og medlem av opplæringskontor.

Følg oss på Facebook

Med vennlig hilsen
AKTIV VENTILASJON AS
Anders Sandvig
Daglig leder

Registrert leverandør i StartBANK

Våre samarbeidspartnere:

ÖSTBERG

FLEXIT REN OG FRISK LUFT

systemair

NORVA24 Gravco

Vi er totalleverandør og leverer alle tjenester vedrørende ventilasjon:
Rens, service, innregulering, feilsøk, rehabilitering, oppgradering, bytte av alle typer vifter, aggregat og kjøkkenventilatorer. Alt dokumenteres med rapport og bilder.

Deltagelse på årsmøte 2026

Årsmøtet avholdes 13.05.26
Selskapsnummer: 1831 **Selskapsnavn:** SAMEIET HAXTHAUSSENSGATE 6

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

Signatur: _____

Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

OBOS
Eiendomsforvaltning

Standardveien 1
Postboks 393 Alnabru
0614 Oslo

Telefon: 22 86 55 00
E-post: oef@obos.no
www.obos.no

OBOS Follo
Haugenveien 13
1423 Ski

OBOS Østfold
Storgata 5
1607 Fredrikstad

OBOS Rogaland
Laberget 22
4022 Stavanger

OBOS Stor-Bergen
Inger Bang Lunds vei 4
5059 Bergen

OBOS Vestfold
Storgaten 20
3126 Tønsberg

OBOS Innlandet
Vangsvegen 143
2321 Hamar

OBOS Nordvest
Ystenesgata 6B
6003 Ålesund

OBOS Midt-Norge
Ranheimsvegen 9
7044 Trondheim

Protokoll til årsmøte 2026 for SAMEIET HAXTHAUSSENSGATE 6

Organisasjonsnummer: 983939872
Møtet ble avholdt 13. mai kl. 18:00, Bakgården.

Antall stemmeberettigede som deltok: 10
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 3

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

> **Forslag til vedtak:**
> Atle Gulpinar er valgt.
>
> ✓ **Vedtatt.**

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

> **Forslag til vedtak:**
> Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.
>
> ✓ **Vedtatt.**

3. Valg av protokollvitner

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

> **Forslag til vedtak:**
> Jesper Alexander Lennart Hjelm er valgt.
>
> ✓ **Vedtatt.**

4. Godkjenning av møteinnkallingen

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

> **Forslag til vedtak:**
> Møteinnkallingen godkjennes
>
> ✓ **Vedtatt.**

5. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital. [ved negativt driftsresultat må teksten tilpasses]

> **Forslag til vedtak:**
> Årsrapport og årsregnskap godkjennes. [Årets resultat overføres til egenkapital]
> ✓ **Vedtatt.**

6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 40.000 Nok

> **Forslag til vedtak:**
> Styrets godtgjørelse settes til 40.000 Nok
> ✓ **Vedtatt.**

7. Valg av tillitsvalgte

Innstilling
Styret er innstilt på å fortsette i sine verv i ytterligere ett år hvis årsmøtet ønsker dette. Styret synes også at det er viktig og ønskelig at disse vervene deles på flere i sameiet og oppfordrer alle beboere til å melde sin interesse.

Styreleder (2 år)

Følgende ble valgt:
Ann-Christine Moberg

Følgende stilte til valg:
Ann-Christine Moberg

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:
Jesper Hjelm
Ingvil Teige Stiegler
Olav Aarseth

Følgende stilte til valg:
Jesper Hjelm
Ingvil Teige Stiegler
Olav Aarseth

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Hedda Wahl

Følgende stilte til valg:
Hedda Wahl

8. Rens av ventilasjonsrør

Etter initiativ fra en beboer i oppgang B som opplevde mye fukt på sitt bad, har vi hatt befaring av et selskap som heter Aktiv Ventilasjon. De hadde befaring i tre leiligheter + vaskekjeller, kjeller og loft. De konstaterte at leilighetene i vårt bygg enten har naturlig ventilasjon, eller små elektriske vifter som er montert på for eks bad. I gamle bygg med naturlig ventilasjon kan rens av ventilasjonsrør forbedre inneklima.

Aktiv Ventilasjon har levert et tilbud på rens av rørene samt utbedring av ventilasjon og avtrekk til tørketrommel i vaskekjelleren. Se vedlegg.

Oppsummert forutsetter tilbudet at alle leiligheter deltar, kostnaden vil være 2000 Nok + mva per leilighet og ca 5000 Nok for å utbedre vaskekjelleren. Arbeidet vil forutsette koordinering med alle beboere for å sikre tilgang, i samarbeid med Aktiv Ventilasjon. Aktiv Ventilasjon har gitt referanser som styret vil kontakte hvis årsmøtet er interesserte i dette vedlikeholdstiltaket.

Styrets innstilling
Styret ønsker innspill fra beboere på interesse for et slikt vedlikeholdstiltak og hvordan det bør finansieres.

> **Forslag til vedtak:**
> Styret får innspill fra beboere og tar saken videre i henhold til dette.
>
> ✓ **Vedtatt.**

9. Oppussing av oppganger

Fremmet av: Hilde-Merete Røhmer

Viser til tidligere diskusjoner. Det begynner og bli kritisk, spesielt trappene hvor det er gått hull gjennom og treverk skades. Anbud er også innhentet.

Følgende forslag var til avstemning:

> **Forslag til vedtak 1:**
> Planer for oppstart av planer for oppussing av oppganger vedtas
>
> ✗ **Ikke vedtatt.**

> **Forslag til vedtak 2:**
> Styret innhenter flere tilbud og undersøker mulighet for å gjøre en gradvis eller behovsbasert oppussing.
>
> ✓ **Vedtatt. Styret får mandat til å iverksette. Dersom man må ta opp lån, vil styret komme tilbake til et ekstraordinært årsmøte.**

OBOS
Eiendomsforvaltning



Ekstraordinært årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 1831
SAMEIET HAXTHAUSSENSGATE 6

Velkommen til årsmøte i SAMEIET HAXTHAUSSENSGATE 6

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

Digital avstemning:

Avstemningen åpner 29. desember kl. 09:00 og lukker 9. januar kl. 20:00.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/1831

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

- Alle eiere har rett til å stemme på årsmøtet.
- En stemme avgis pr. eierandel.

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

Dersom du ikke kan delta digitalt, må du benytte analog stemmeseddel som er vedlagt i innkallingen. Dette må gjøres innen avstemningen lukkes.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Salg av bodareal med innlemming av areal til 2 seksjonseiere
5. Salg av bodareal som tilleggsdel til seksjon 15
6. Endring av vedtektenes § 8 og 10

Med vennlig hilsen,
Styret i SAMEIET HAXTHAUSSENSGATE 6

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak

Ulf B. Karlsen er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Olav Andreas og Ann-Christine Moberg er valgt.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Salg av bodareal med innlemming av areal til 2 seksjonseiere

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Bakgrunn: Eierne av seksjon 9 og 19 har uttrykt ønske om å innlemme tilliggende bodareal i sine respektive seksjoner. Bodene er på 2 kvm hver, og målingen er utført av en godkjent takstmann. Seksjonseierne har akseptert en pris på kr. 70.000,- pr. kvm.

Begrunnelse: Salg av bodarealet vil gi seksjonseierne av seksjon 9 og 19 muligheten til å utvide sine boarealer, noe som kan øke verdien av deres eiendommer. Prisen på kr. 70.000,- pr. kvm er akseptert av kjøperne og anses som markedsmessig. Reseksjoneringen vil sikre at det nye arealet blir en del av totalarealet for boligene, og felleskostnadene vil bli justert i henhold til den nye brøken.

Styrets innstilling

1. Sameiet godkjenner salg av bodareal på 2 kvm til seksjonseierne av seksjon 9 og 19.
2. Prisen for bodarealet settes til kr. 70.000,- pr. kvm, totalt kr. 140.000,- pr. bod.

   For at eierne skal få rettsvern for sitt nye areal, må det foretas en reseksjonering. Dette arealet blir en del av totalarealet for disse boligene, og
3. felleskostnadene endres i henhold til ny brøk.
4. Kostnadene for reseksjoneringen bekostes av kjøperne.

Forslag til vedtak

Sameiet godkjenner salg av bodareal på 2 kvm til seksjonseierne av seksjon 9 og 19. Prisen for bodarealet settes til kr. 70.000,- pr. kvm, totalt kr. 140.000,- pr. bod. Det gjennomføres en reseksjonering for at eierne skal få rettsvern for sitt nye areal. Dette arealet blir en del av totalarealet for disse boligene, og felleskostnadene endres i henhold til ny brøk. Kostnadene for reseksjoneringen bekostes av kjøperne.

Sak 5

Salg av bodareal som tilleggsdel til seksjon 15

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Bakgrunn: Eier av seksjon 15 ønsker å kjøpe boden hun bruker i dag, men som formelt er sameiets fellesareal, slik at boden blir en tilleggsdel til seksjonen. Boden er på 2 kvm, og målingen er utført av en godkjent takstmann. Seksjonseier har akseptert en pris på kr. 70.000,- for hele boden.

Begrunnelse: Salg av bodarealet vil gi seksjonseier av seksjon 15 muligheten til å formalisere bruken av boden som en tilleggsdel til sin seksjon. Prisen på kr. 70.000,- for hele boden er akseptert av kjøperen og anses som markedsmessig. Reseksjoneringen vil sikre at det nye arealet blir en tilleggsdel av seksjonen (seksjonseier får rettsvern), og felleskostnadene vil bli justert i henhold til den nye brøken.

Styrets innstilling
Forslag til vedtak:

1. Sameiet godkjenner salg av bodareal på 2 kvm til seksjonseier av seksjon 15.
2. Prisen for bodarealet settes til kr. 70.000,- for hele boden.

For at eieren skal få rettsvern for sitt nye areal, må det foretas en reseksjonering. Dette arealet blir en tilleggsdel til seksjon 15, og

3. felleskostnadene for tilleggsdelen fastsettes til 50% av brøkens verdi.
4. Kostnadene for reseksjoneringen bekostes av kjøperen.

Forslag til vedtak

Sameiet godkjenner salg av bodareal på 2 kvm til seksjonseier av seksjon 15. Prisen for bodarealet settes til kr. 70.000,- for hele boden. Det gjennomføres en reseksjonering, som gir seksjonseier rettsvern for arealet. Arealet blir en tilleggsdel til seksjon 15, og felleskostnadene for tilleggsdelen fastsettes til 50% av brøkens verdi. Kostnadene for reseksjoneringen bekostes av kjøperen.

Sak 6

Endring av vedtektenes § 8 og 10

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Med bakgrunn i vedtak om salg av bodareal til seksjon 15 er det behov for en presisering av seksjonseiers vedlikeholdsplikt og dekning av felleskostnader. Styret foreslår et tillegg i § 8 og 10, slik at dette ivaretas. Styret foreslår å ta inn følgende tekst i vedtektene.

§ 8 Vedlikehold

På ekstraordinært årsmøte 09.01.2025 ble det vedtatt gjennomføring av salg av bodareal til seksjon 15. Seksjonseier har vedlikeholdsansvar for dette arealet på lik linje med sin seksjonsenhet.

§ 10 Fellesutgifter

På ekstraordinært årsmøte 09.01.2025 ble det vedtatt gjennomføring av salg av bodareal til seksjon 15. I forbindelse med ervervelse av tilleggsarealet vil eier av seksjon 15 fra ervervelsestidspunktet faktureres et tillegg som representerer 50% av ordinært areal i sameiet utgjør. Tillegget vil faktureres sammen med ordinære fellesutgifter til samme forfall. Styret kan beslutte å øke tillegget sammen med økningen av øvrige felleskostnader med en måneds varsel.

Forslag til vedtak

Styrets forslag til vedtektsendringer godkjennes.

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt ekstraordinært årsmøte 2025

Det ekstraordinært årsmøte blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 29.12.24 og er åpent for avstemning i 11 dager
Siste dato for avstemning er 9.01.25
Selskapsnummer: 1831 **Selskapsnavn:** SAMEIET HAXTHAUSSENSGATE 6

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

Signatur: _____

Avstemning

Du stemmer ved å krysse av i boksen til venstre for ønsket alternativ.

Sak 1 Valg av møteleder

Ulf B. Karlsen er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

Olav Andreas og Ann-Christine Moberg er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For

☐ Mot

Sak 4 Salg av bodareal med innlemming av areal til 2 seksjonseiere

Sameiet godkjenner salg av bodareal på 2 kvm til seksjonseierne av seksjon 9 og 19. Prisen for bodarealet settes til kr. 70.000,- pr. kvm, totalt kr. 140.000,- pr. bod. Det gjennomføres en reseksjonering for at eierne skal få rettsvern for sitt nye areal. Dette arealet blir en del av totalarealet for disse boligene, og felleskostnadene endres i henhold til ny brøk. Kostnadene for reseksjoneringen bekostes av kjøperne.

☐ For

☐ Mot

Sak 5 Salg av bodareal som tilleggsdel til seksjon 15

Sameiet godkjenner salg av bodareal på 2 kvm til seksjonseier av seksjon 15. Prisen for bodarealet settes til kr. 70.000,- for hele boden. Det gjennomføres en reseksjonering, som gir seksjonseier rettsvern for arealet. Arealet blir en tilleggsdel til seksjon 15, og felleskostnadene for tilleggsdelen fastsettes til 50% av brøkens verdi. Kostnadene for reseksjoneringen bekostes av kjøperen.

☐ For

☐ Mot

Sak 6 Endring av vedtektenes § 8 og 10

Styrets forslag til vedtektsendringer godkjennes.

☐ For

☐ Mot

**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

Ta vare på dette heftet, du kan få bruk for det senere, f.eks ved salg av boligen.

PROTOKOLL

Ekstraordinært Årsmøte for Haxthaussensgate 6

Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 29. desember kl. 09:00 til 9. januar kl. 20:00.

Årsmøte var innkalt ved skriv av 22 desember 2024.
Antall stemmeberettigede som deltok: 7.

Sak 1: **Valg av møteleder**

Som møteleder ble valgt:

Ulf B. Karlsen fra OBOS

Sak 2: **Valg av protokollvitner**

Valgt ble: Olav Andreas Aarseth og Ann-Christine Moberg.

Sak 3: **Godkjenning av møteinnkalling**

Vedtak: Innkalling og den oppsatte dagsorden godkjennes.

Sak 4: **Salg av bodareal med innlemming av areal til 2 seksjonseiere**

Bakgrunn: Eierne av seksjon 9 og 19 har uttrykt ønske om å innlemme tilliggende bodareal i sine respektive seksjoner. Bodene er på 2 kvm hver, og målingen er utført av en godkjent takstmann. Seksjonseierne har akseptert en pris på kr. 70.000,- pr. kvm.

Begrunnelse: Salg av bodarealet vil gi seksjonseierne av seksjon 9 og 19 muligheten til å utvide sine boarealer, noe som kan øke verdien av deres eiendommer. Prisen på kr. 70.000,- pr. kvm er akseptert av kjøperne og anses som markedsmessig. Reseksjoneringen vil sikre at det nye arealet blir en del av totalarealet for boligene, og felleskostnadene vil bli justert i henhold til den nye brøken.

Styrets innstilling:
Forslag til vedtak

1. Sameiet godkjenner salg av bodareal på 2 kvm til seksjonseierne av seksjon 9 og 19.
2. Prisen for bodarealet settes til kr. 70.000,- pr. kvm, totalt kr. 140.000,- pr. bod.
3. For at eierne skal få rettsvern for sitt nye areal, må det foretas en reseksjonering. Dette arealet blir en del av totalarealet for disse boligene, og felleskostnadene endres i henhold til ny brøk.
4. Kostnadene for reseksjoneringen bekostes av kjøperne.
5. Branntiltak dekkes av kjøper.

Sakens flertallskrav: To tredjedels (67%)

Vedtak: Styrets innstilling enstemmig vedtatt

Transaction 09222115557537565288 Signed UK, OAA, AM

Sak 5: **Salg av bodareal som tilleggsdel til seksjon 15**

Bakgrunn: Eier av seksjon 15 ønsker å kjøpe boden hun bruker i dag, men som formelt er sameiets fellesareal, slik at boden blir en tilleggsdel til seksjonen. Boden er på 2 kvm, og målingen er utført av en godkjent takstmann. Seksjonseier har akseptert en pris på kr. 70.000,- for hele boden.

Begrunnelse: Salg av bodarealet vil gi seksjonseier av seksjon 15 muligheten til å formalisere bruken av boden som en tilleggsdel til sin seksjon. Prisen på kr. 70.000,- for hele boden er akseptert av kjøperen og anses som markedsmessig. Reseksjoneringen vil sikre at det nye arealet blir en tilleggsdel av seksjonen (seksjonseier får rettsvern), og felleskostnadene vil bli justert i henhold til den nye brøken.

Styrets innstilling:
Forslag til vedtak

1. Sameiet godkjenner salg av bodareal på 2 kvm til seksjonseier av seksjon 15.
2. Prisen for bodarealet settes til kr. 70.000,- for hele boden.
3. For at eieren skal få rettsvern for sitt nye areal, må det foretas en reseksjonering. Dette arealet blir en tilleggsdel til seksjon 15, og felleskostnadene for tilleggsdelen fastsettes til 50% av brøkens verdi.
4. Kostnadene for reseksjoneringen bekostes av kjøperen.
5. Branntiltak dekkes av kjøper.

Sakens flertallskrav: To tredjedels (67%)

Vedtak: Styrets innstilling enstemmig vedtatt

Sak 6: **Endring av vedtektenes § 8 og 10**

Med bakgrunn i vedtak om salg av bodareal til seksjon 15 er det behov for en presisering av seksjonseiers vedlikeholdsplikt og dekning av felleskostnader. Styret foreslår et tillegg i § 8 og 10, slik at dette ivaretas. Styret foreslår å ta inn følgende tekst i vedtektene.

§ 8 Vedlikehold

På ekstraordinært årsmøte 09.01.2025 ble det vedtatt gjennomføring av salg av bodareal til seksjon 15. Seksjonseier har vedlikeholdsansvar for dette arealet på lik linje med sin seksjonsenhet.

§ 10 Fellesutgifter

På ekstraordinært årsmøte 09.01.2025 ble det vedtatt gjennomføring av salg av bodareal til seksjon 15. I forbindelse med ervervelse av tilleggsarealet vil eier av seksjon 15 fra ervervelsestidspunktet faktureres et tillegg som representerer 50% av ordinært areal i sameiet utgjør. Tillegget vil faktureres sammen med ordinære fellesutgifter til samme forfall. Styret kan beslutte å øke tillegget sammen med økningen av øvrige felleskostnader med en måneds varsel.

Sakens flertallskrav: To tredjedels (67%)

Vedtak: Styrets innstilling enstemmig vedtatt

Haxthausens gate 6C

Nabolaget Briskeby - vurdert av 280 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Etablerere
- Godt voksne
- Enslige

SKOLER

Uranienborg skole (1-10 kl.) 789 elever, 43 klasser	6 min 0.4 km
Ruseløkka skole (1-10 kl.) 593 elever, 37 klasser	12 min 1 km
Majorstuen skole (1-10 kl.) 658 elever, 43 klasser	19 min 1.6 km
Kristelig gymnasium grunnskole (8-... 408 elever, 30 klasser	15 min 1.3 km
Fagerborg skole (8-10 kl.) 416 elever, 25 klasser	6 min 2.5 km
Hartvig Nissens skole 630 elever	3 min 0.2 km
Oslo Handelsgymnasium 816 elever, 33 klasser	10 min 0.8 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Niels Juels gate Linje 12N	3 min 0.3 km
Niels Juels gate Linje 12	3 min 0.3 km
Nationaltheatret stasjon Totalt 10 ulike linjer	15 min 1.3 km
Nationaltheatret Linje 1, 2, 3, 4, 5	15 min 1.3 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	10 min 4.4 km

BARNEHAGER

Lycee Francais Rene Cassin Doslo (... 97 barn	3 min 0.2 km
Solrosen Steinerbarnehage (2-5 år) 16 barn	5 min 0.4 km
Hydroparken barnehage (1-5 år) 36 barn	5 min 0.4 km

DAGLIGVARE

Kiwi Bygdøy Allé	4 min
Meny Frogner	4 min

FINN

Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2026

VARER/TJENESTER

VIA Vika Shopping & Restauranter	14 min
Apotek 1 Skovveien	4 min
Briskeby Vinmonopol	6 min

SPORT

Inkognito terrasse balløkke	6 min
Uranienborg skole	7 min
SATS Solli plass	7 min
EVO Oscarsgate	13 min

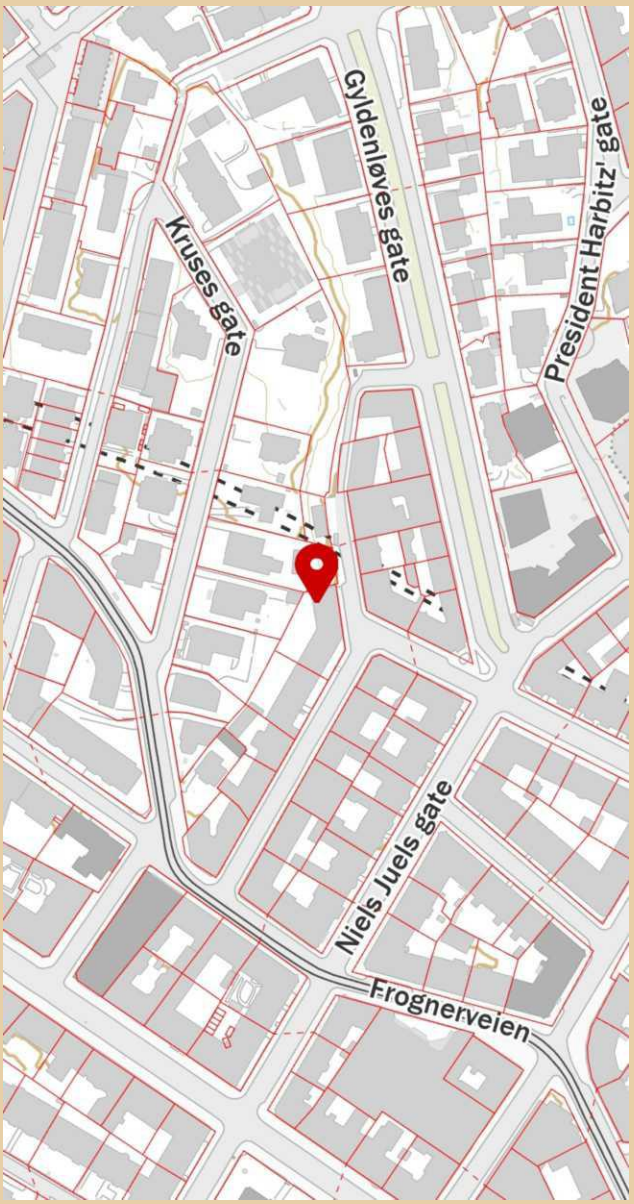
Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

Kollektivtilbud
Veldig bra 86/100

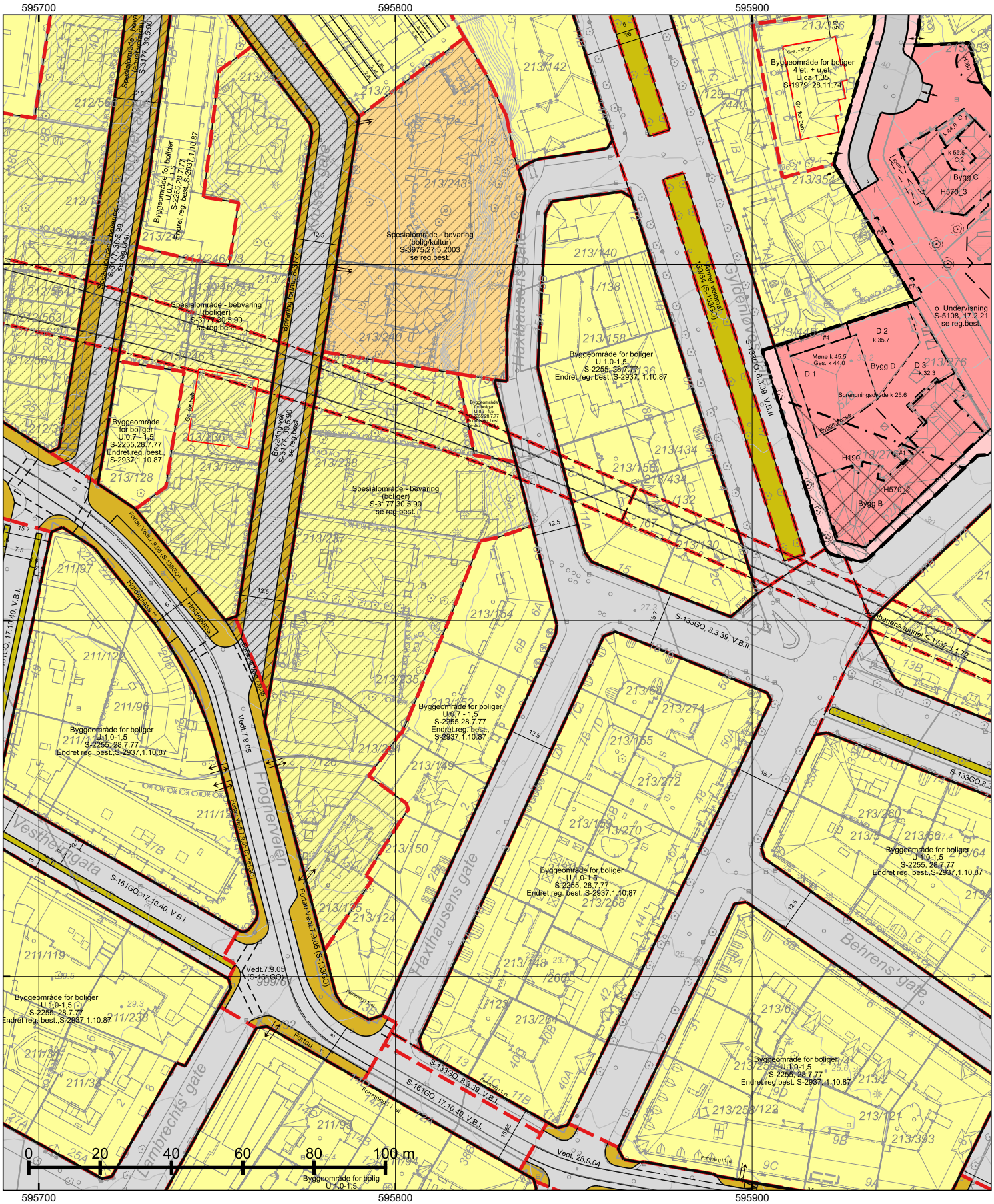
Serveringstilbud
Meget bra 86/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Gående
- Trikk
- Egen bil



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2026



*=regulert kotehøyde med Oslo lokal som høydereferanse. Ved prosjektering legges 37 cm til denne kotehøyden.

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 14.09.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå).
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 163020/ 86539819
Adresse: Haxthausens gate 6
Gnr/Bnr: 213/154
Deres ref.:
Kommentar:

Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøydene slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

- 110 - Bolig m.tilh. anlegg
- 310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
- 311 - Annet veiareal
- 312 - Fortau
- 936 - Regulert fotgjengerovergang

- 1162 - Undervisning
- 2010 - Veg
- 2012 - Fortau

- 660 - Spesialområde bevaring bolig
- 664 - Spesialområde bevaring blandet
- 675 - Spesialområde bevaring annet underformål

- RbBevaringGrense
- RpBestemmelseOmråde
- RpBestemmelseGrense
- RpAngittHensynSone
- RpAngittHensynGrense
- RpSikringSone
- RpSikringGrense

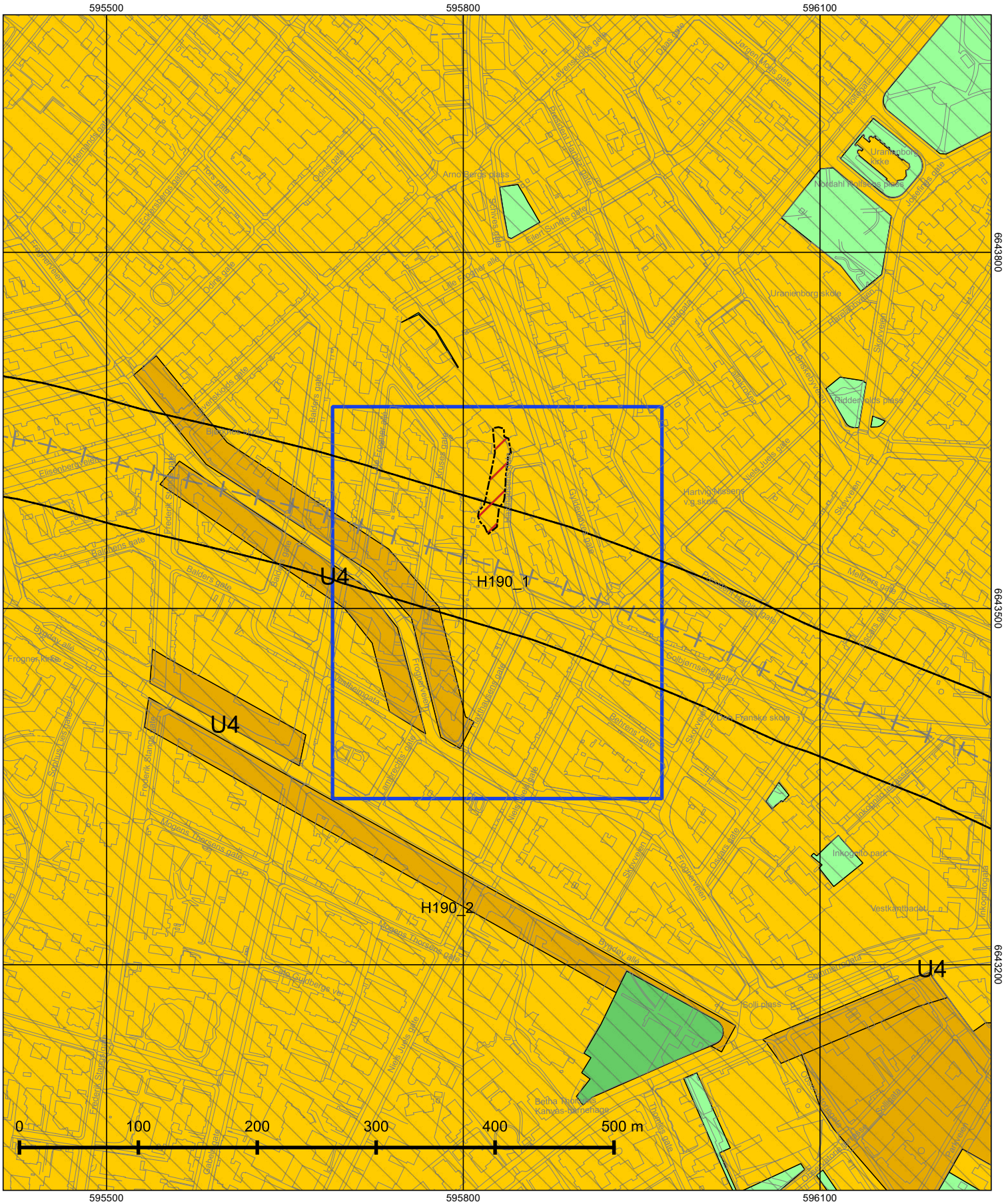
- 311 - Annet veiareal
- 312 - Fortau
- 325 - Veigrunn i tunnel
- 913 - Formålavgrensning
- 930 - Reguleringslinje
- 932 - Regulert kant kjørebane
- 936 - Regulert fotgjengerovergang
- 964 - Regulert u-gradgrense
- Formålgrense

- Plangrense (gammel lov)
- Plangrense (ny lov)

- RpRegulertHøyde

- Grense for bebyggelse
- Beregnet senterlinje veg
- Regulert kjørefelt
- Byggegrense
- Bebyggelse som forutsettes fjernet
- Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)

- Inn-/utkjøring
- Veistengning/fysisk kjøresperre
- Avkjørsel
- Innkjøring
- Eksisterende tre som skal bevares



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 14.09.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 163020/86539819
Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

Kartet viser utsnitt av «Plankart 1-2 Arealbruk» og «Plankart 2-2 Hensynssoner». For øvrige juridisk bindende kart, se Planinnsyn - https://od2.pbe.oslo.kommune.no/kart/?mode=kommuneplan

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

Reguleringsplaner vedtatt etter 17.09.2014 og til 23.09.2015 vil gjelde foran kommuneplanen ved motstrid.
Reguleringsplaner vedtatt etter kommuneplanen vil gjelde foran kommuneplanen ved motstrid.

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan



1123
1903

5

367
1903

Expeditions-Dokument N°2.

angaaende Tømmerhus

paa Matr.-No. C. Haxthausens Gade

Indleveret Attesteret

at Bygningshøiden bliver at beregne efter Bygningslovens § 30 par 4 istedetfor efter § 30. 2
I Henhold hertil foreslaaes saaledes Bestemmelse
som strídende mod Bygningslovens § 30 par 4.
kan Bygningen ikke tillades opført med den angivne Bygningshøide.

Kristiania den 15de November 1903.

Rek 25/11 1903. 17 G Bull

1123
1903.

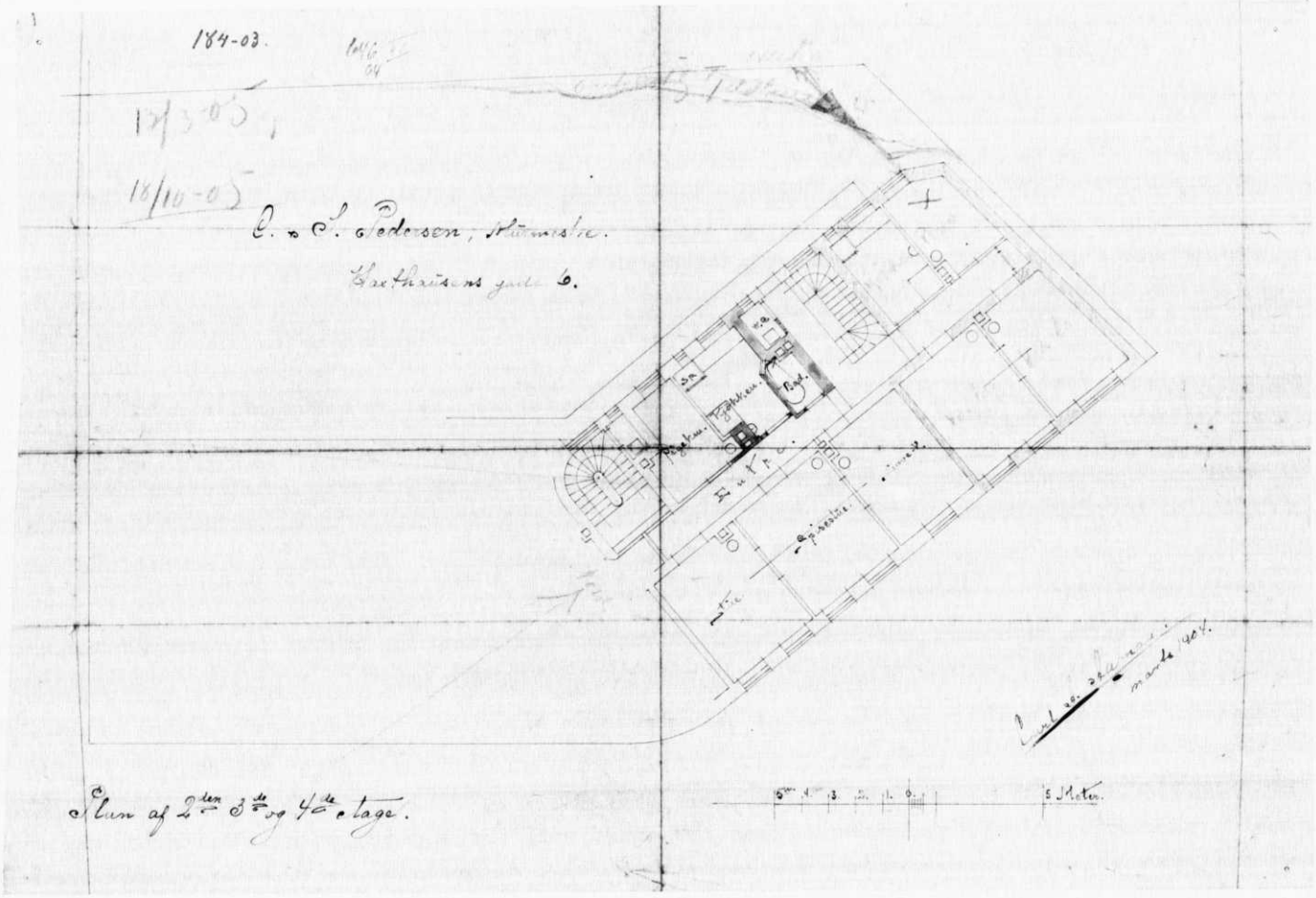
Thaulow

Oversendes Hr Reguleringschefen idet Bygningskommissionen har udsat Sagen til Forelæggelse for Reguleringskommissionen

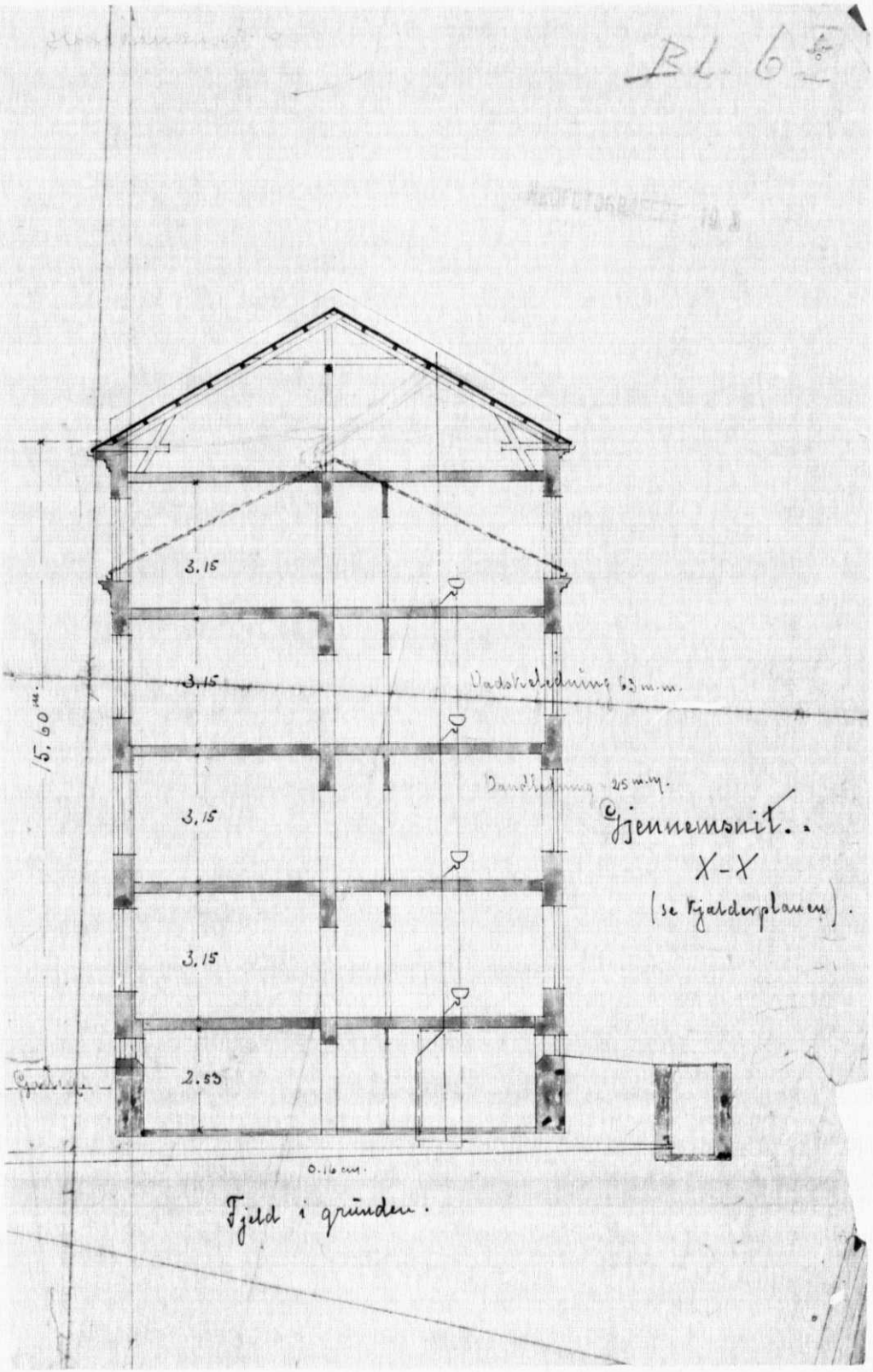
Kristiania 26de November 1903.

G Bull

148
B.


184-03.
C. & S. Pedersen, Murmstr.
Carl Johansens gade 6.
Rum af 2den 3die og 4de etage.
5 Meter

Bl. 6


3.15
3.15
3.15
3.15
2.55
15.60 m.
Dr
Dr
Dr
Dr
Vandledning 63 m.m.
Vandledning 25 m.m.
Gjennemsnit.
X-X
(se Fjelderplanen).
0.16 cm.
Fjeld i grunden.

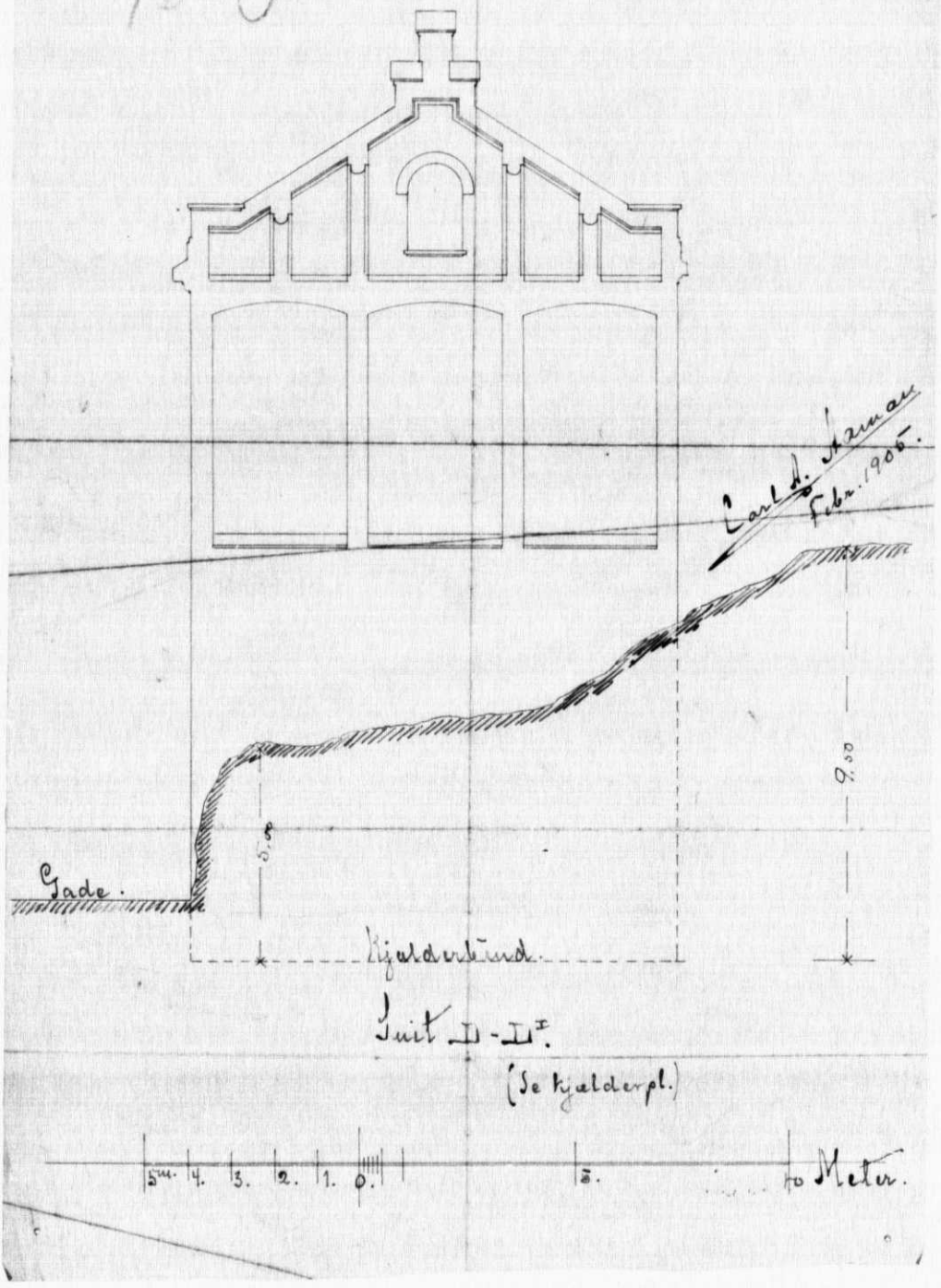
P. J. Pedersen, Murermstr.

Frederiksborg 6/6 04

Frederiksborg gade no 6.

18403

7/2 05



OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Trondheimsveien 5 III * 20 72 10

Ferdigattest
(for mindre arbeider)

Arbeidets art
Innredning av to stk. dusj (1.-2.-3. og 4. etg.)

Arbeidssted	Matr.nr.	J.nr.
Haxthausens gate 6		69/2861

Byggherre

Herr Gunnar Rabbe
Drammensveien 91 B

OSLO 2

Ansvarshavende

Murmester Arne Killand jr.
Drammensveien 91 B

OSLO 2

HG/AMB

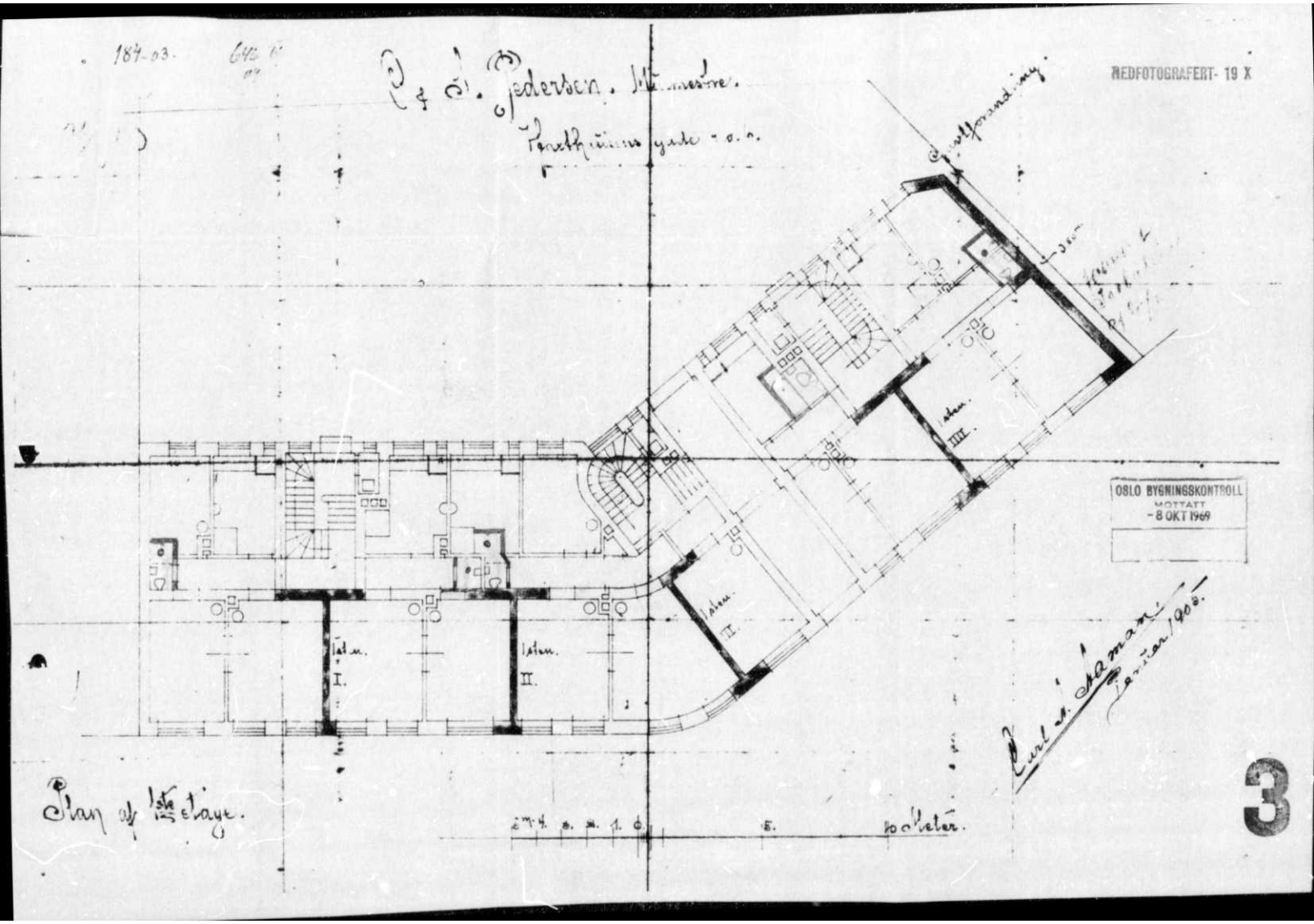
Dato
3. juni 1970.

Det meddeles at man ved siste besiktigelse av ovennevnte arbeid ikke fant noe lovstridig med hensyn til de bygningsmessige forhold.

Bygningsinspektør
Hans Greftegreff

Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold samt opparbeidelse av tomten og gjelder ikke for installasjon av sanitæranlegg, sentralvarmeanlegg, gass og elektrisitet.

Skj. C-16. 6000. ANDVORD. 2260/70. –


187-03.
P. & Chr. Pedersen. Entreprenører.
Parkheimsgate - o. n.
Gravlfrøndring
REDFOTOGRAFERT- 19 X
OSLO BYGNINGSKONTROLL
MOTTATT
- 8 OKT 1969
Lgt.m. I.
Lgt.m. II.
Lgt.m. III.
Lgt.m. II.
Kart m. skraver
Januar 1903.
Plan af 1ste etage.
3

1899
1902

s. 184. 03

Bl. 1.

V.d.

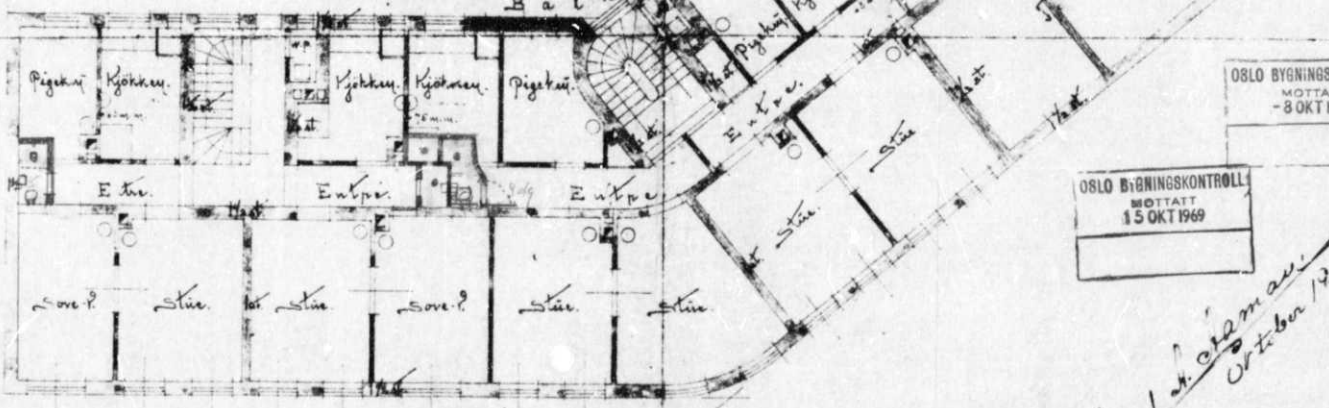
NEDFOTOGRAFERT 19 X

NEDFOTOGRAFERT 19 X

L. st J. Pedersen.

Murmesbr.

Thorvaldsens Gade 6.



OSLO BYGNINGSKONTROLL
MOTTATT
- 8 OKT 1969

OSLO BYGNINGSKONTROLL
MOTTATT
15 OKT 1969

Carl A. Stang
Oktober 1902.

2, 3 og 4de etasje

Plan af 4de etage.

5 4 3 2 1 0 5 10 Meter.

Oslo 22/5 - 46
Fritz Gratzl

4

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Inger Skybak Eggesvik siv.ark. mnal
Mogens Thorsens gate 4 A
0264 OSLO
arkitekten@combitel.no

Dato: 25 FEB 2010

Deres ref:	Vår ref (saksnr): 200010972-14 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh: Sven Sandberg	Arkivkode: 531

Byggeplass:	HAXTHAUSENS GATE 6	Eiendom:	213/154/0/0
Tiltakshaver:	Stine Kaarsberg	Adresse:	Haxthausens gate 6, 0263 OSLO
Søker:	Inger Skybak Eggesvik	Adresse:	Mogens Thorsens gate 4A, 0264 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Riving

FERDIGATTEST - HAXTHAUSENS GATE 6

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

Ferdigattesten gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jfr. Plan- og bygningsloven (pbl.) § 99 og Forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, SAK § 34.

Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er dokumentert oppfylt. Ferdigattesten er betinget i disse forhold.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i tillatelsen.

Dette vedtaket kan påklages. Frist for innsending av klage er 3 uker etter mottakelsen av dette brevet. Se vedlagte orientering om klageadgang.

Dersom sluttrapport for avfallshåndtering eller forurenset grunn ikke er innsendt må dette sendes plan- og bygningsetaten snarest for behandling. Krav om sluttrapportering vil være stilt i vedtak om godkjenning av avfallsplan og i vedtak om godkjenning av tiltaksplan for forurenset grunn

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Enhet for Plan og Næring - Åpen by

Per Arne Horne
enhetsleder

Sven Sandberg
saksbehandler

Kopi til: Stine Kaarsberg, Haxthausens gate 6, 0263 OSLO

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Siv.ark. MNAL Inger Skybakk Eggesvik
Mogens Thorsens gt. 4 A
0264 OSLO

Dato: 19 AUG. 2009

Deres ref:	Vår ref (saksnr): 200009426-10 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh: Sven Sandberg	Arkivkode: 531

Byggeplass:	HAXTHAUSENS GATE 6	Eiendom:	213/154/0/0
Tiltakshaver:	Stine Kaarsberg	Adresse:	Haxthausensgt. 6, 0263 OSLO
Søker:	Siv.ark. MNAL Inger Skybakk Eggesvik	Adresse:	Mogens Thorsens gt. 4 A, 0264 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Fasadeendring

FERDIGATTEST - HAXTHAUSENS GATE 6

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

Ferdigattesten gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jfr. Plan- og bygningsloven (pbl.) § 99 og Forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, SAK § 34.

Det forutsettes at produkter som er benyttet i byggverket innehar nødvendig produktgodkjenning, at produktet tilfredsstiller gjeldende norske forskriftskrav og at produktsertifikatet samsvarer med de produktene som faktisk har blitt montert.

Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er dokumentert oppfylt. Ferdigattesten er betinget i disse forhold.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i tillatelsen.

Dette vedtaket kan påklages. Frist for innsending av klage er 3 uker etter mottakelsen av dette brevet. Se vedlagte orientering om klageadgang.

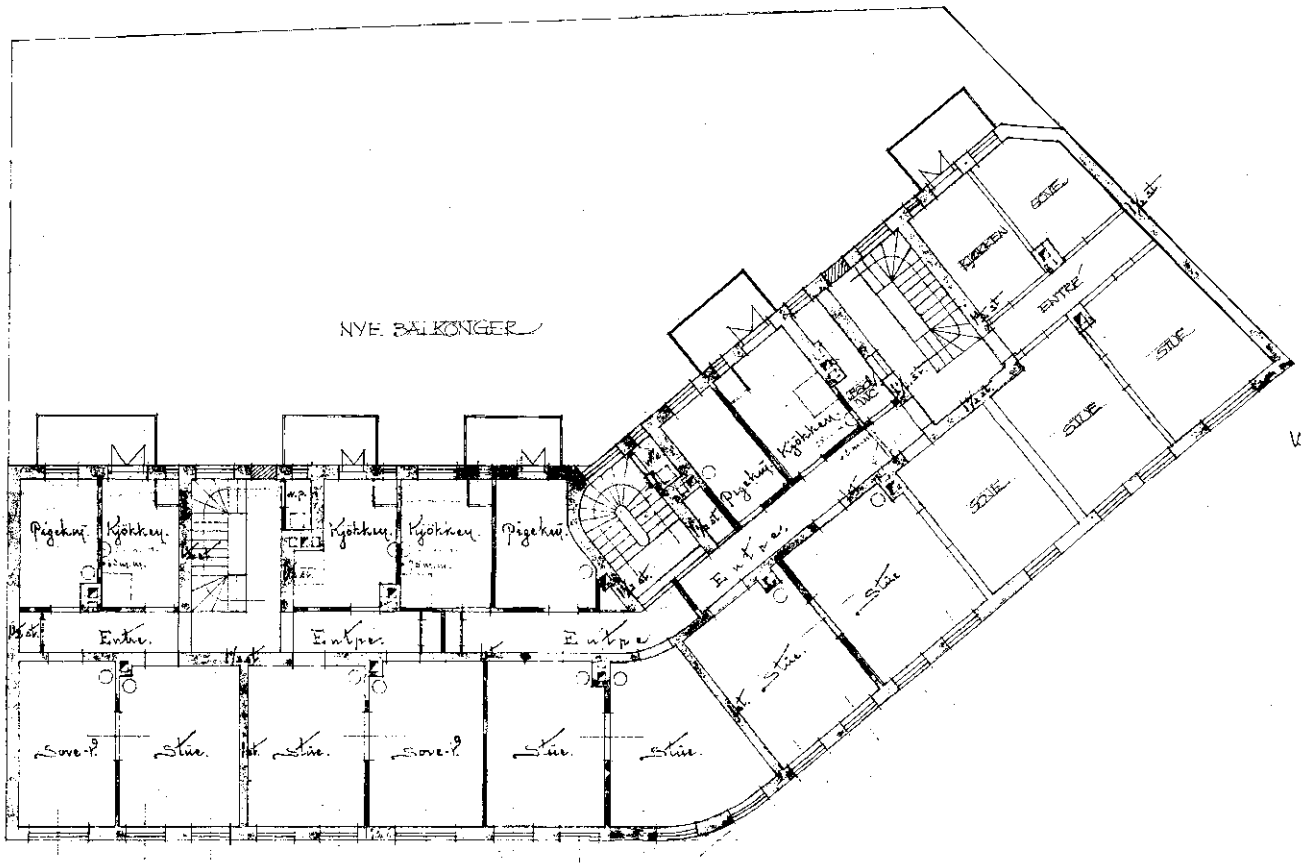
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Enhet for Plan og Næring - Åpen by

Brigitte Mollisch

for Per Arne Horne
enhetsleder

Sven Sandberg
saksbehandler

Kopi til: Stine Kaarsberg, Haxthausens gate 6, 0263 OSLO



Vedlegg D-6

NB! MÅL MÅ TAS PÅ STEDET!

REV.	ANT.	VEDR.	DATO	SIGN.

HAXTHAUSENSGT. 6
Gnr 213 bnr 154
PLAN 4.ETASJE (& 2.+3.etg.)
NYE BALKONGER

MÅL 1:100
DATO 5.8.00
SIGN RSE
ERST.

SIV. ARK. MNAL INGER SKYBAK EGGESVIK
MOGENS THORSENS GT. 4A, 0264 OSLO

TEGN. NR. 103

DAGBOKFØRT

17.NOV.83 012588

BYSKRIVEREN I OSLO
GAMLE BYOMRÅDE

Begjæring om oppdeling i eierseksjoner

Begjæring, situasjonsplan og plantegninger sendes tinglysingsdommeren i to eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysingspapir, jfr. tinglysingsforskritenes § 6.

Egenerklæringen er godkjent av Kommunaldepartementet.

1. Eiendom	Gnr. 213	Bnr. 154	Fnr.	Kommune Oslo
2. Eier	Navn: Tore Diskerud, Andenæs & Co.			Fødselsdato (dag, mnd., år)
3. Begjæring	Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner, (jfr. lov av 4. mars 1983 nr. 7) slik det fremgår av etterstående fordelingsliste (punkt 6).			
4. Egenerklæring om oppfyllelse av lovens krav (§ 7 i.f.)	Undertegnede erklærer at a) [x] eiendommen er oppdelt i så mange seksjoner som det er bruksenheter. Den er oppdelt i naturlige og hensiktsmessige bruksenheter etter de formål de skal ha. Hver boligseksjon har egen inngang, eget kjøkken og eget WC og bad innenfor bruksenheten (§ 5 nr. 2 og 3). b) fastsettelsen av sameiebrøken bygger på (§ 5 nr. 4, første ledd) [x] bruksenhetenes areal eller [ ] bruksenhetenes innbyrdes verdi c) [ ] kommunen er varslet om seksjoneringen for mer enn 6 måneder siden. Det er ikke fattet vedtak om byfornyelse eller utbedringsprogram i h. t. lov av 28. april 1967 nr. 1 (§ 5 nr. 4, tredje ledd). eller [x] kommunen har gjort unntak fra seksjoneringsforbudet i § 5 nr. 4, tredje ledd. eller [ ] seksjoneringen gjelder prosjektert bygg/bygg under oppførelse hvor byggetillatelse er gitt. Eiendommen er således ikke tatt i bruk før eierseksjonslovens ikrafttredelse (jfr. bygningsloven § 99), og kommunen er derfor heller ikke varslet om seksjoneringen. Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190).			
5. Tegninger m. v.	Vedlegg: Situasjonsplan. Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft, alt i A4 format og fortløpende sidenummerert. På tegningene er grensene for bruksenhetene og deres seksjonsnumre (forslag) tydelig angitt (§ 7 annet ledd).			

Nr.3034 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo 4-83

6. Fordelingsliste

Snr.	Formål	Brøk med nevner =	Snr.	Formål	Brøk med nevner=
1	2	3	1	2	3
1	B	80/1985	21	B	127/1985
2	B	69/1985	22	B	133/1985
3	B	116/1985	23		
4	B	56/1985	24		
5	B	84/1985	24		
6	B	80/1985	26		
7	B	69/1985	27		
8	B	89/1985	28		
9	B	118/1985	29		
10	B	84/1985	30		
11	B	80/1985	31		
12	B	69/1985	32		
13	B	89/1985	33		
14	B	118/1985	34		
15	B	84/1985	35		
16	B	80/1985	36		
17	B	69/1985	37		
18	B	89/1985	38		
19	B	118/1985	39		
20	B	84/1985	40		
Sum teller skal stemme med nevner		forts	Sum teller skal stemme med nevner		1985/1985

Ad kolonne 2 (**formål**): B = boligseksjon, G = garasjeseksjon, N = næringsseksjon
SB = samleseksjon boliger, SN = samleseksjon næringslokaler

Ad kolonne 3 (jfr. § 5 nr. 4): Ved oppdelingen skal det for hver eierseksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.

7. Supplerende tekst

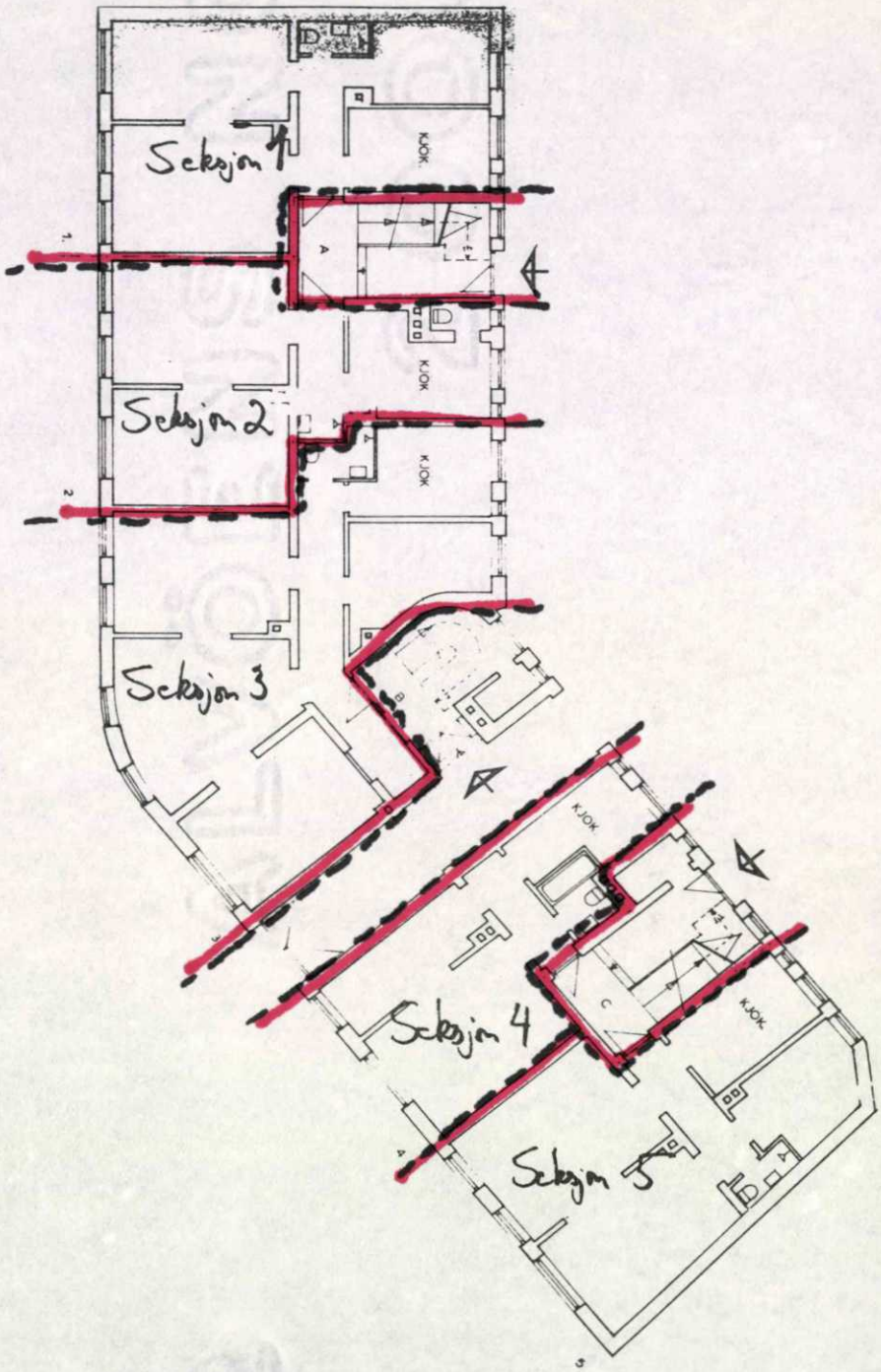
Dato	Hjemmelshaver(ne)s underskrift
19. sept. 1983	Tore Diskerud, Andenæs & Co.
Sted	
Oslo	Tore Chr. Diskerud Kjell Andenæs

Dokumentet returneres til:

Navn	Adresse	Telefon
Andenæs Eiendomsforvaltning A/S	Strandvn. 4 1324 Lysaker	120420

GNR. 213. BNR. 154 I OSLO
HAXTHAUSENSGT. 6
1. ETASJE

Side 1

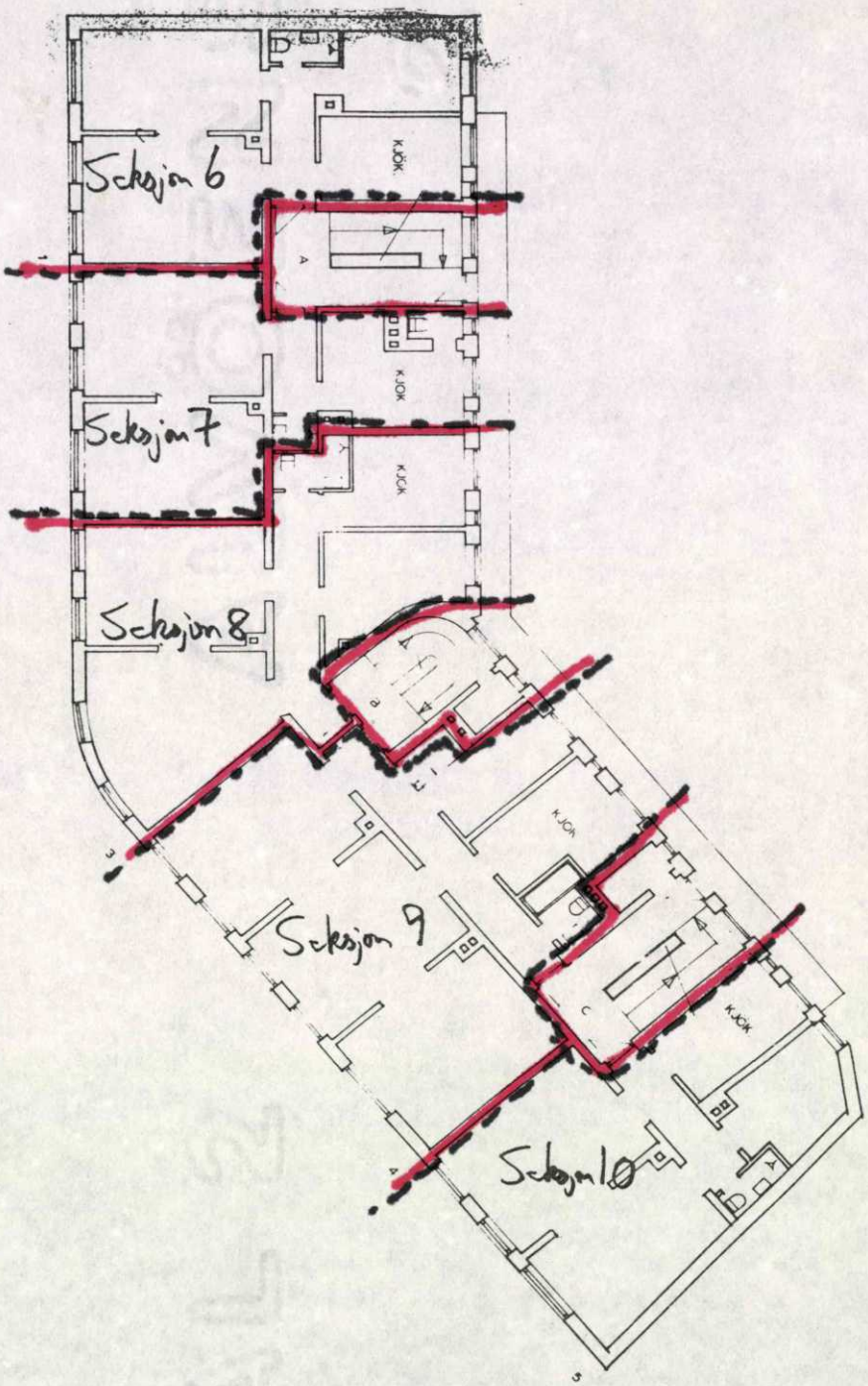


Oslo, 19. september 1983

Tore Diskerud Andenæs & Co.

Tore Chr. Diskerud Kjell Andenæs

GNR. 213. BNR. 154 I OSLO
HAXTHAUSENSGT. 6
2. ETASJE



Oslo, 19. september 1983

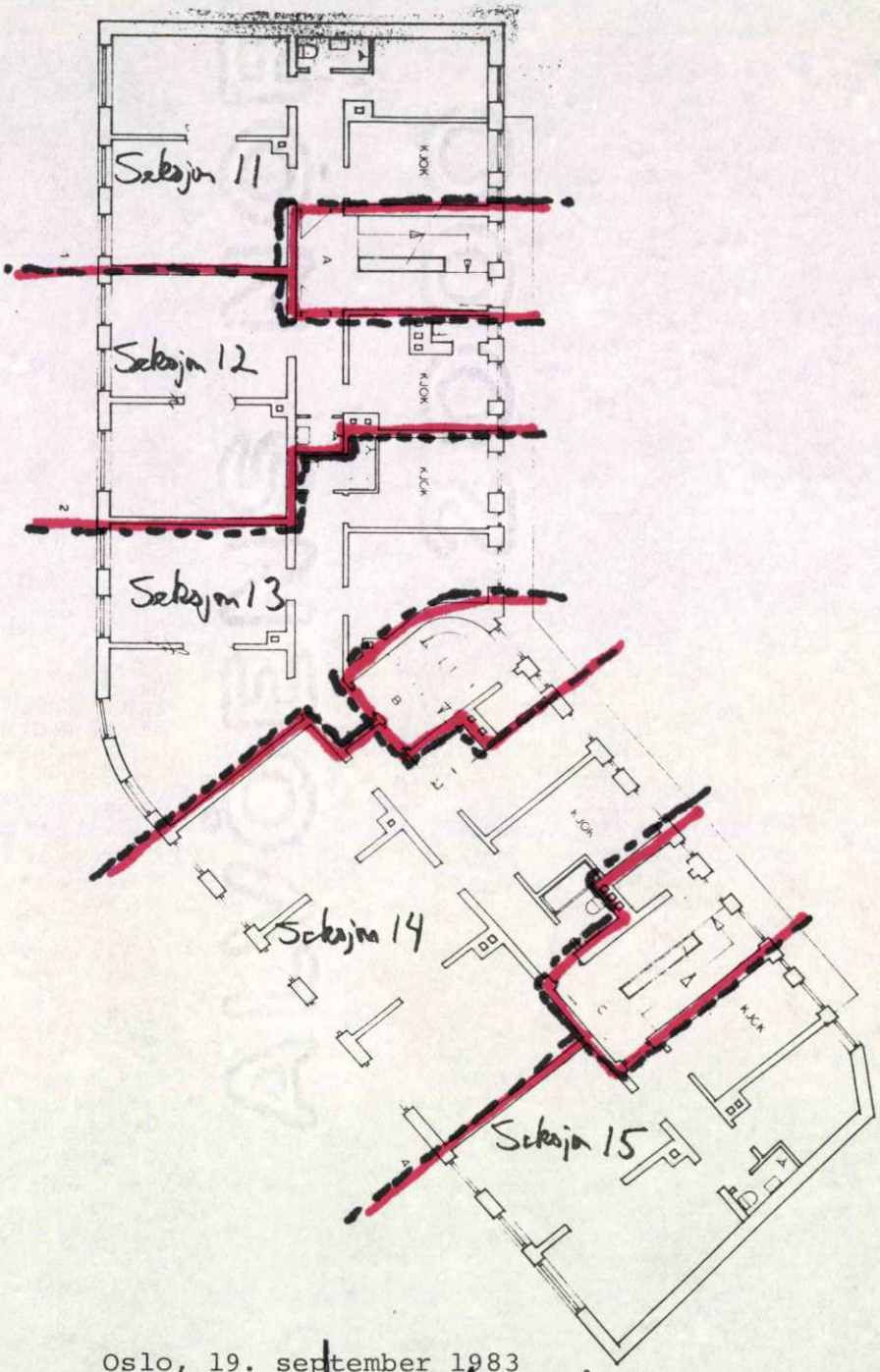
Tore Diskerud & Andenæs & Co.

Tore Chr. Diskerud Kjell Andenæs

GNR. 213 BNR. 154 I OSLO
HAXTHAUSENSGT. 6

Side 3

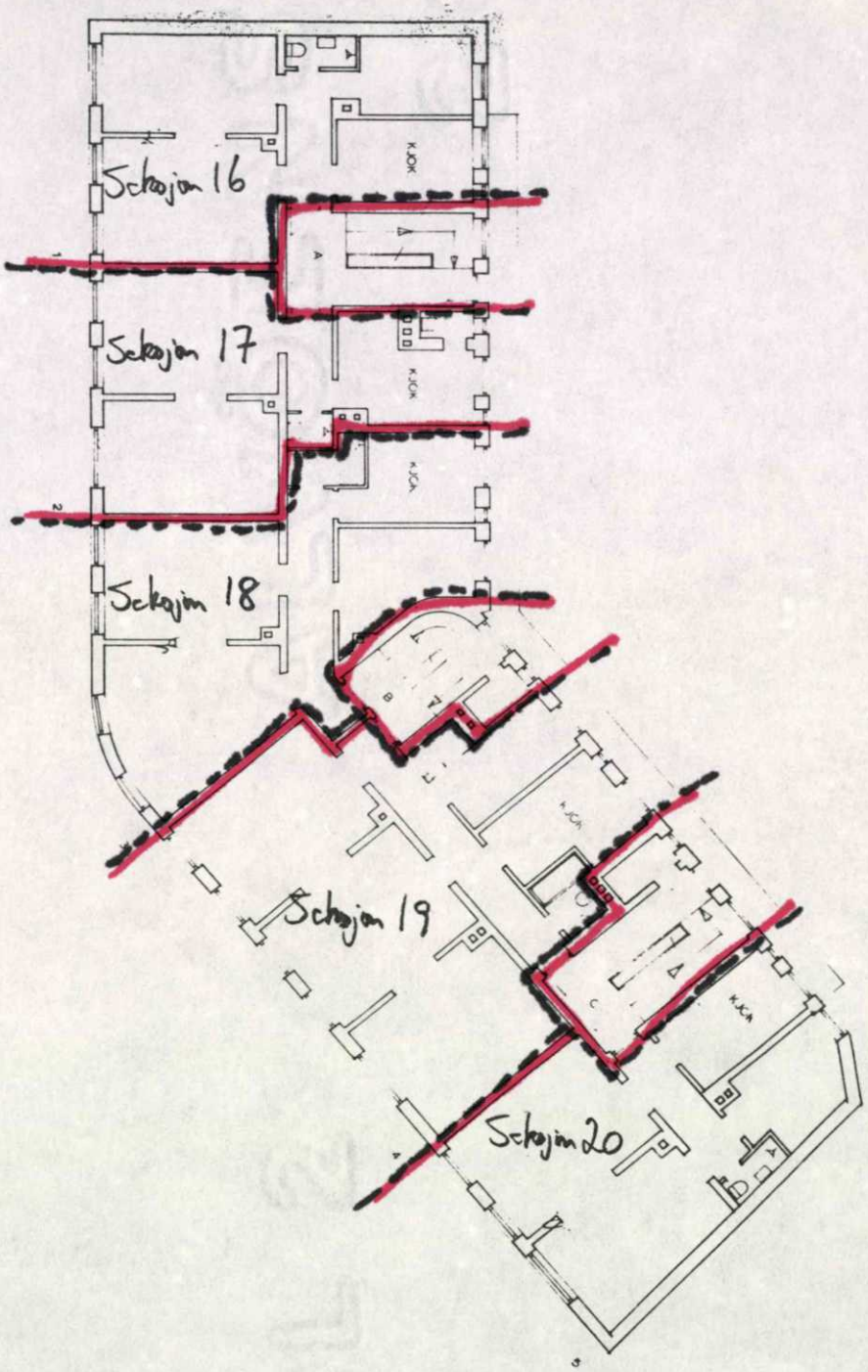
3. ETASJE



Oslo, 19. september 1983
Tore Diskerud, Andenæs & Co.

Tore Chr. Diskerud Kjell Andenæs

GNR. 213 BNR. 154 I OSLO
HAXTHAUSENSGT. 6
4. ETASJE



Oslo 19. september 1983

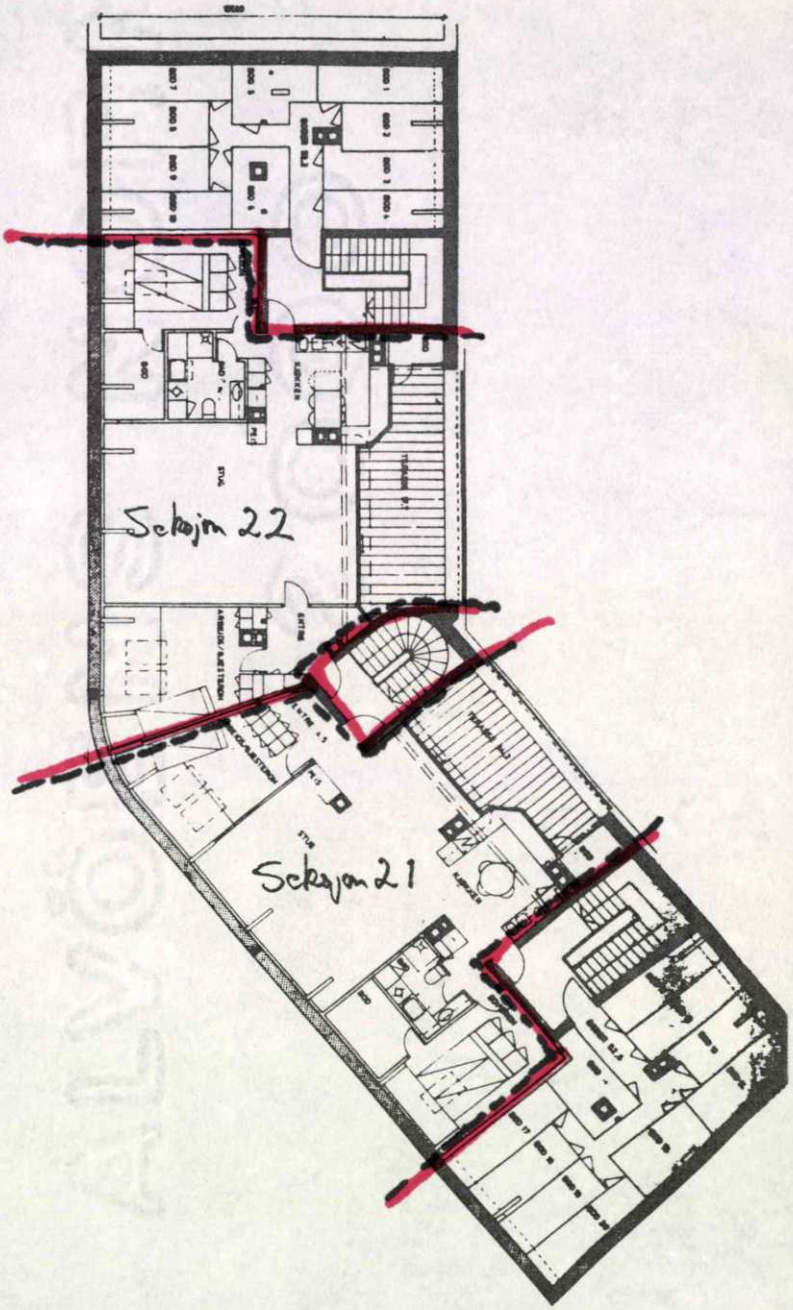
Tore Diskerud, Andenæs & Co.

Tore Chr. Diskerud

Kjell Andenæs

GNR. 213 BRN. 154 I OSLO
HAXTHAUSENSGT. 6
5. ETASJE

Side 5



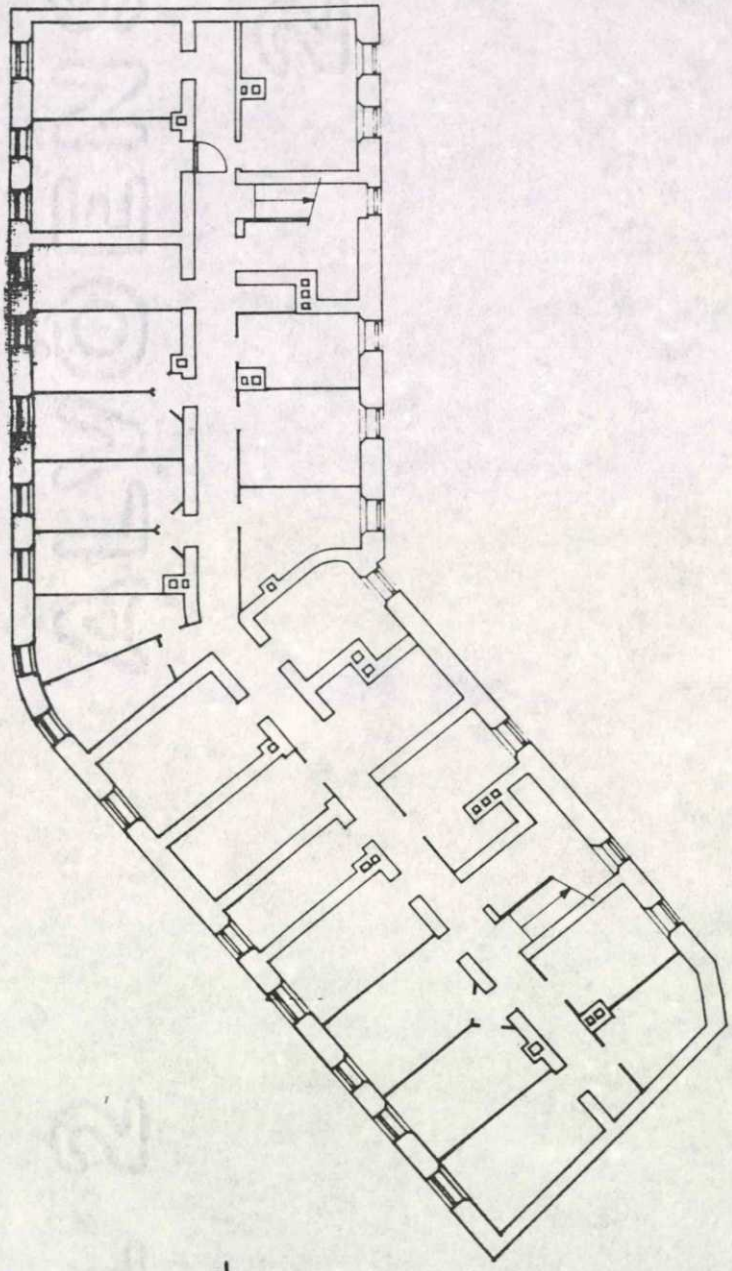
Oslo, 19. september 1983

Tore Diskerud, Andenæs & Co

Tore Chr. Diskerud

Kjell Andenæs

GNR. 213 BRN. 154 I OSLO
HAXTHAUSENSGT. 6
KJELLER



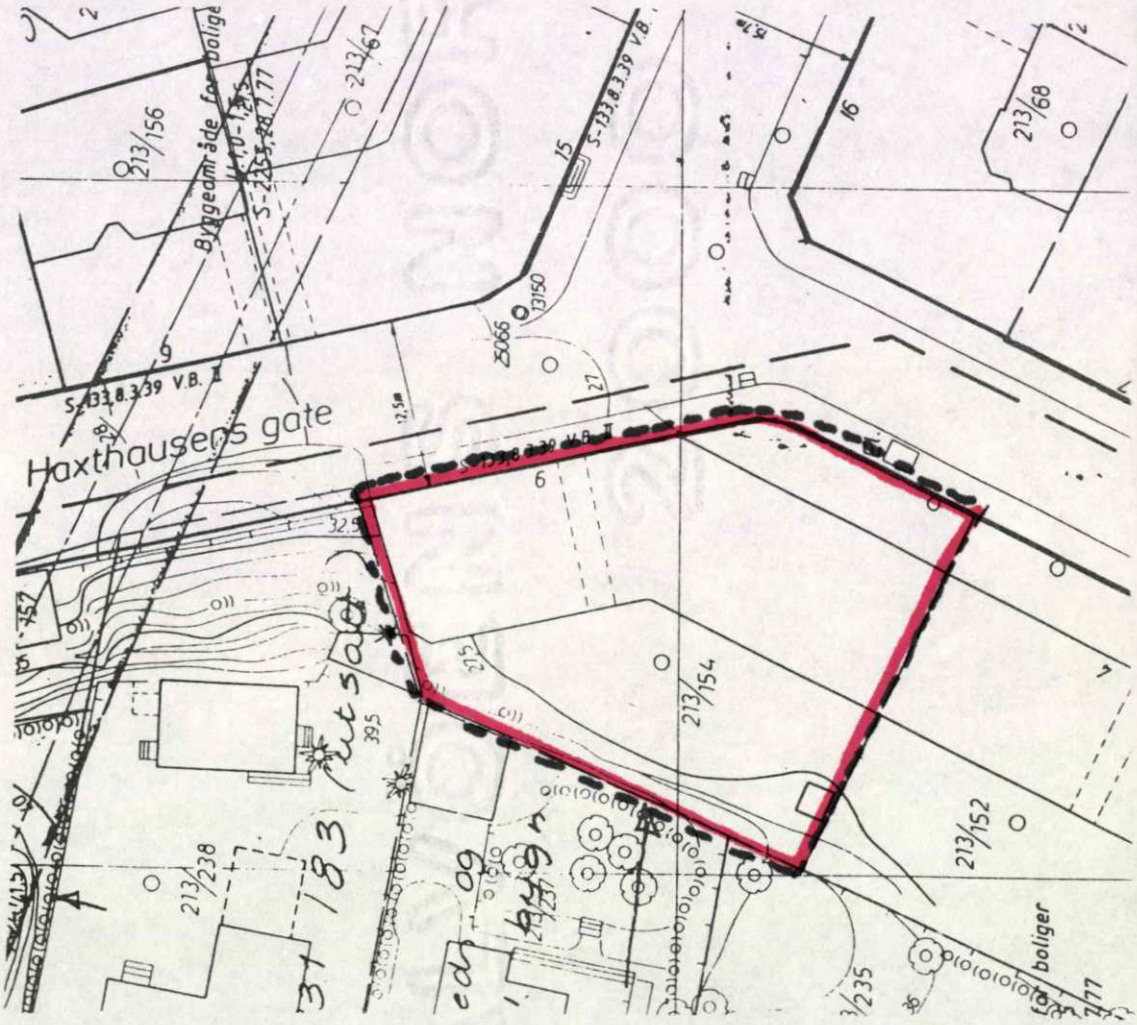
Oslo, 19. september 1983

Tore Diskerud, Andenæs & Co.

Tore Chr. Diskerud Kjell Andenæs

Side 7

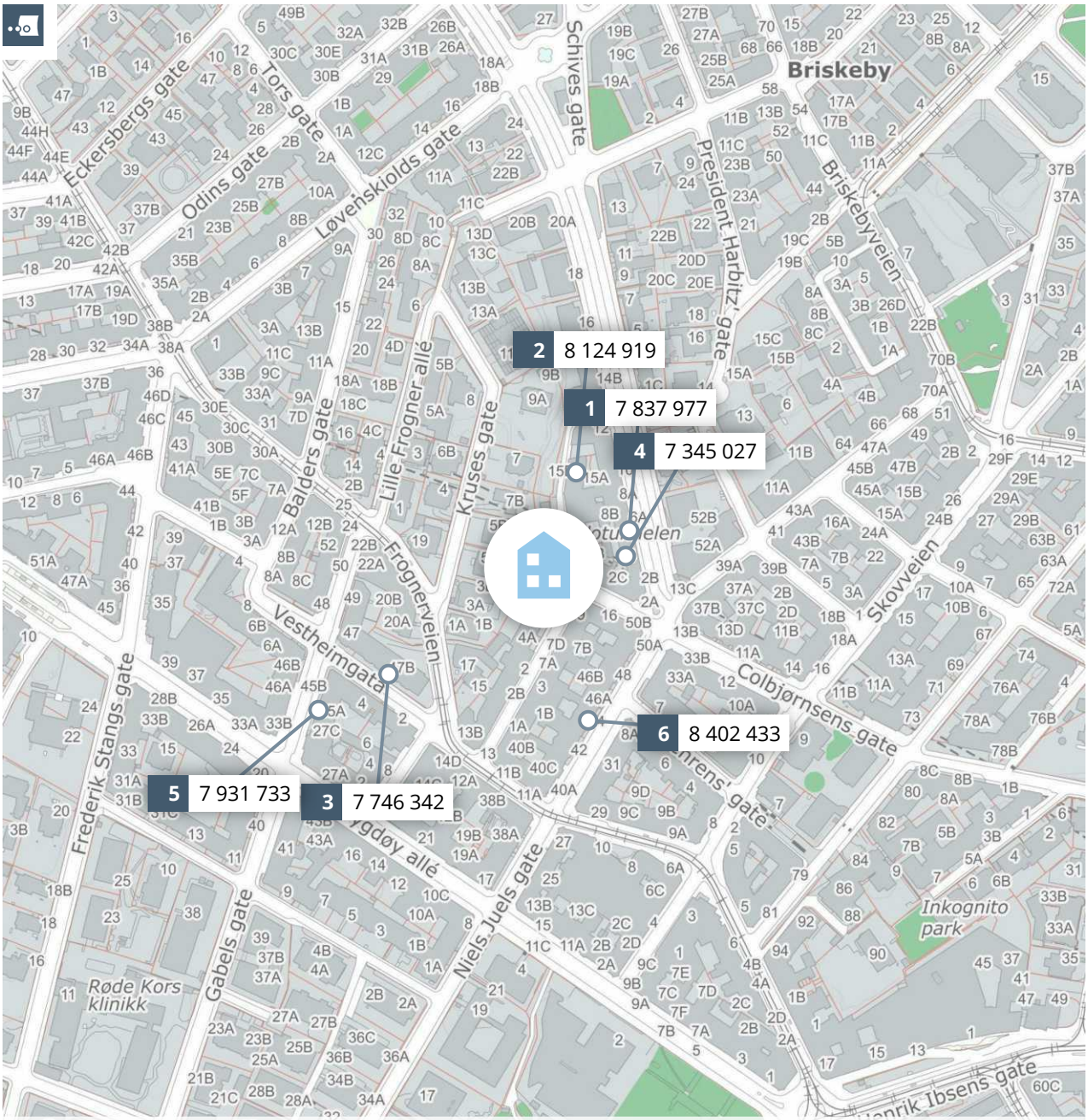
GNR. 213 BNR. 154 I OSLO
HAXTHAUSENSGT. 6
SITUASJONSKART



Oslo, 19. september 1983

Tore Diskerud, Andenæs & Co.

Tore Chr Diskerud Kjell Andenæs



Meglers verdivurdering

HAXTHAUSENS GATE 6 C

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av Dyve og Partnere AS den 20.09.2026

Meglers verdivurdering baserer seg på kjente omsetningstall, eksterne kilder og statistikker fra Eiendomsverdi. Den endelige verdien er korrigert etter meglerens beste skjønn, basert på kjennskap og erfaring i markedet. Det tas forbehold om at interessen i markedet og den endelig salgsprisen kan avvike fra meglers verdivurdering. Eiendomsverdi og megler er uten ansvar for eventuelle feil i innhentet datagrunnlag. Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Verdivurderingen skal ikke benyttes i forbindelse med lånebehandling. Ønsker du en verdifastsettelse for bruk til finansiering, bør det innhentes en etakst/verditakst. Ansvarlig megler: Fredrik Dyve.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Haxthausens gate 6 C, 0263 OSLO

Selveierleilighet på selveiertomt, bygget i 1906

GNR 213 BNR 154 FNR 0 SNR 20 KOMMUNE 301 OSLO GRUNNKRETS URANIENBORG RODE 1

Verdivurdert til

7 950 000

127 426	8 077 426	132 417
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	61 m²	13 m²	- m²	4 m²	- m²	- m²
Byggeår						1906

Fellesutgifter	4 753
Formue	50 985
Soverom	1
Etasje	4

Balkong Peis

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Gyldenløves gate 6 A				18.08.2026	7 690 000	**7 620 000**	217 977	7 837 977	**128 491**
	61 m²	1899	3. etg	2 sov						
2	Haxthausens gate 15 B				20.05.2026	7 750 000	**8 100 000**	24 919	8 124 919	**123 105**
	66 m²	1901	3. etg	2 sov						
3	Gabels gate 47 B				04.05.2026	7 450 000	**7 700 000**	46 342	7 746 342	**129 106**
	60 m²	1940	4. etg	2 sov						
4	Gyldenløves gate 4				03.03.2026	6 550 000	**7 300 000**	45 027	7 345 027	**126 638**
	58 m²	1899	1. etg	2 sov						
5	Gabels gate 45 A				06.05.2026	7 990 000	**7 850 000**	81 733	7 931 733	**125 901**
	63 m²	1938	5. etg	2 sov						
6	Niels Juels gate 44				27.04.2026	8 500 000	**8 350 000**	52 433	8 402 433	**118 344**
	71 m²	1897	5. etg	1 sov						

Her møtes klassiske kvaliteter og varme, personlige grep. Tre meter under taket, stukkatur, rosetter, originale gulvbord og synlig tegl. Planløsningen er sosial og svært godt løst, med romslige oppholdsrom mot gaten og soverommet skjermet mot grønn og stille bakgård. Herfra åpner det seg en vestvendt balkong, omgitt av frodig vegetasjon og med sol store deler av dagen. Leiligheten ligger flott til i bygårdens øverste etasje, og på enden av bygget. Tilbaketrukket blant rolige gater, samtidig med bylivet rett i nærheten.

- Stor, innbydende stue med vedovn
- Romslig spisekjøkken i åpen løsning
- Soverom med walk-in garderobe
- Solfylt, vestvendt balkong på 4,3 m²
- Flott bad med opplegg og nisje for vaskemaskin
- To boder på totalt på til sammen 13 m²
- Veldrevet sameie med god økonomi

Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet.

PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for omsetning av eiendom. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon som er verdens beste adtech med høyeste anerkjennelse fra meta, og som vi har enerett på i Norge. Vi har også vår digitale løsning Kvadrat, som gir våre boligselgere oversikt, forutsigbarhet og trygghet gjennom salget. I tillegg har vi PrivatMegleren Boligbytte, som gir kundene våre hjelp til flytting og organisering til dette.

Vi er Nordea eiendomsmegler, og med finansiering fra Nordea og eiendomsmegler fra PrivatMegleren, får du et skreddersydd tilbud som passer deg og dine behov. Søk finansiering her: www.nordea.no/finansiering

Historiske omsetninger



Salg | Meglers verdivurdering | Prisindeks | Endring av eiendom

1

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
27.04.2020	23.06.2020	10.08.2020	5 950 000	6 075 000	122 573	6 197 573	
09.11.2012	10.12.2012	24.12.2012	3 600 000	3 600 000	0	3 600 000	
02.08.2007	15.08.2007	13.09.2007	2 350 000	2 820 000	13 593	2 833 593	
20.02.1985		20.02.1985	-	261 000	-	261 000	2

2 Forhold ved omsetningen tyder på at dette ikke er en reell markedsomsetning, og er derfor utelatt i grafen.

Leiligheter til salgs i URANIENBORG RODE 1 grunnkrets nå

9
leiligheter til salgs

10.7M
10.4M
10.1M
9 919 000 Prisantydning i snitt
9.5M
9.2M

Annonsene har i snitt ligget ute i
41
dager

Leiligheter solgt i URANIENBORG RODE 1 grunnkrets siste 6 mnd

21
leiligheter solgt

9.9M
9.8M
9 789 000 Salgspris i snitt
9 737 000 Prisantydning i snitt
9.7M
9.6M

Solgt i snitt i løpet av
16
dager

for 0.6% over prisantydning

Analyse m²-priser

132 417 Haxthausens gate 6 C
Totalpris 8 077 426

123 963 URANIENBORG RODE 1 grunnkrets i snitt siste 6 mnd

123 401 Frogner bydel i snitt siste 6 mnd

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av "innredning og utstyr", og over hva som skal regnes som "fastmontert eller særskilt tilpasset". Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Haxthausens gate 6C, 0263 Oslo
Gnr. 213, Bnr. 154, Snr. 20, Oslo kommune.

Oppdragsnummer:
159260522

Meglerforetak: PrivatMegleren Dyve & Partnere

Saksbehandler: Fredrik Dyve

Telefon / Mobil: 22 55 01 11 / 922 11 465

E-post: fredrik.dyve@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den **Kl.**

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger

Eventuelle forbehold: _____

_____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / Juridisk person (selskap)

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.

3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold.
Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold.
Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.
